

KONVERSION 2012



JHQ RHEINDAHLEN

STADT MÖNCHENGLADBACH

**Definition einer räumlichen Grundstruktur, Prozessorganisation/
Projektmanagement**

im Auftrag des

Ministeriums für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



KONVERSION NRW 2012

Stadt Mönchengladbach

JHQ Rheindahlen

Definition einer räumlichen Grundstruktur,
Prozessorganisation/ Projektmanagement

Im Auftrag des

Ministeriums für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Bearbeitet von:



NRW.URBAN GmbH & Co. KG
Schanzenstraße 131
40549 Düsseldorf
Tel. 0211 54238-0
Fax. 0211 54238-430

30. November 2012

INHALTSVERZEICHNIS

INHALT

1.	Kurzfassung Ergebnis	5
2.	Ausgangslage	14
2.1	Zum Hintergrund – Die Britischen Streitkräfte in Deutschland	14
2.2	Zeitpläne des Abzugs.....	15
2.3	Der Standort - JHQ Rheindahlen - Die Entstehung.....	17
2.4	Folgen des Freizugs JHQ für die Stadt Mönchengladbach.....	18
2.5	Begleitung des Konversionsprozesses durch das Land NRW	19
3.	Auftrag an NRW.URBAN GmbH & Co. KG 2012	22
4.	Entwicklung einer städtebaulichen Grobstruktur	24
4.1	Räumung des Geländes /Abzug.....	24
4.1.1	Verfahrensschritte bis zur Freigabe der Fläche.....	24
4.1.2	Räumung des JHQ	26
4.1.3	Rechtliche Aspekte der Zwischennutzung	27
4.2	Ersteinschätzung Freiraum und Artenschutz	30
4.3	Optionen zum Erhalt technische Infrastruktur	33
4.4	Äussere Anbindung des Geländes	33
4.4.1	Strassen- und Verkehrswege	34
4.4.2	Versorgung	34
4.4.3	Entsorgung	36
4.5	Kostenaspekte Abbruch / Rückbau	37
4.6	Qualifizierung Nutzungsvorstellungen	38
4.7	Konkretisierung möglicher Nutzungseinschränkungen.....	44
4.8	Erarbeitung einer Grobstruktur	53
5.	Prozessorganisation/ Projektmanagement.....	68
5.1	Projektaufbau.....	68
5.1.1	Umsetzungsphase / kaufmännische und technische Betreuung.....	70
5.1.2	Einrichtung Projektgruppe	71
5.1.3	Erarbeitung einer Konversionsvereinbarung	72

5.2	Abstimmung mit der Regionalplanung	73
5.3	Abstimmung mit Dienststellen der Stadt Mönchengladbach.....	75
5.4	Expertengespräche	78
5.5	Zeit- und Massnahmenplanung	82
5.6	. Ausblick auf weitere Untersuchungsschritte.....	83
6.	Anlagenverzeichnis.....	88

KURZFASSUNG ERGEBNIS

1. KURZFASSUNG ERGEBNIS

Nach neuesten Informationen der British Forces Germany (BFG) soll das ehemalige Hauptquartier JHQ in Mönchengladbach noch im Verlauf des Jahres 2013 von den britischen Streitkräften freigezogen und in 2014 der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) übergeben werden. Das JHQ Rheindahlen ist seit 1954 Hauptquartier der britischen Streitkräfte und der NATO und bildet mit zeitweise etwa 6.000 Einwohnern und ca. 2.000 Gebäuden einen eigenen Stadtteil, westlich außerhalb des Zentrums von Mönchengladbach gelegen. Die Fläche des JHQ beträgt insgesamt ca. 470 ha, wovon ca. 90 ha dem ehemaligen Militärhospital zuzuordnen sind. In Mönchengladbach wurden bereits Konversionsmaßnahmen durchgeführt; nicht nur die Größe des Projektes JHQ, sondern auch die bezüglich Demografie und Strukturentwicklung negativen Vorzeichen der Stadtentwicklung beinhalten eine besondere planerische und ordnungspolitische Herausforderung. Um die Stadt Mönchengladbach im Zusammenwirken mit den Kommunen und Institutionen der Region sowie dem Eigentümer bei der Festlegung einer perspektivischen zivilen Nachnutzung zu unterstützen, erteilte das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr im Jahre 2011 einen Auftrag an NRW.URBAN zur Durchführung einer mehrteiligen Perspektivenwerkstatt.

Aus dem im Herbst des vergangenen Jahres abgeschlossenen Verfahren ergab sich ein relativ klares Bild. Die Kernpunkte der Werkstattergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Stadt Mönchengladbach kann auf Grund ihrer angespannten Haushaltslage nur Konversionslösungen verfolgen, die bzgl. Investition und Betrieb keine Folgekosten verursachen.
- Schwerpunkt der künftigen zivilen Entwicklung soll die Rückführung des Geländes zu Natur und Landschaft sein.
- Eine mögliche Wertschöpfung soll vor allem über die Darstellung von 2 – 3 Inseln intensiverer Nutzung geschaffen werden.
- Wohnen scheidet als Folgenutzung ebenso aus wie eine normale Gewerbe- oder Industrienutzung.
- Als vorstellbare Nutzungen wurden identifiziert:
 - Flächen für Freizeit, Freiraum und Kompensation,
 - Flächen für die Gewinnung regenerativer Energien und/oder Landwirtschaft.

Im Frühsommer 2012 erhielt NRW.URBAN vom Land NRW den Folgeauftrag mit dem Ziel, ein Grobkonzept der räumlichen und funktionalen Strukturen zu erarbeiten. Die zu einem solchen Grobkonzept hinführenden Arbeitsschritte bestanden im Wesentlichen aus der Qualifizierung von Nutzungsvorstellungen, der Konkretisierung möglicher Nutzungseinschränkungen, der Analyse der

vorhandenen Netzstrukturen bei Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie der Ersteinschätzung von Freiraum und Artenschutz.

Im Rahmen des Auftrags leistete NRW.URBAN der Stadt Mönchengladbach Unterstützung beim Aufbau einer Projektstruktur, die sowohl den zeitnahen und umfassenden Informationsaustausch über die zahlreichen Teilschritte von Abstimmung, Fachgesprächen und Klärungen ermöglichte, als auch die Kommunikation mit dem Eigentümer BIMA im Rahmen einer regelmäßigen Projektgruppe auf eine kooperative Basis stellte.

Ersteinschätzung Freiraum und Artenschutz

Die untere Landschaftsbehörde der Stadt Mönchengladbach hatte kurz nach Bekanntwerden des Abzugstermins der BFG Fakten und Informationen zum naturräumlichen Potenzial des JHQ zusammengetragen und diesbezügliche Zielvorstellungen entwickelt. Die Restriktionsanalyse ergab einerseits, dass durch die Schutzansprüche umgebender Wohnplätze und des FFH-Gebietes Knippertzbachtal weite Bereiche des JHQ für eine emittierende Nutzung frei bleiben müssen. Wegen der tektonischen Verwerfung „Rheindahlener Sprung“ sowie erhaltenswerter Landschafts- und Grünachsenstrukturen ergeben sich nur eingeschränkte Teilflächen, die für emittierende Nutzungen einschl. der Errichtung von Windkraftanlagen (WKA) eine grundsätzliche Eignung besitzen. Abgesehen von der noch zu klärenden Frage nach planungsrelevanten Tierarten auf dem Gelände soll aufgrund der von der Unteren Landschaftsbehörde eingebrachten fachplanerischen Empfehlung das JHQ-Gelände im Rahmen der Konversion in die Verbindung der örtlichen und regionalen Freiflächenstrukturen einbezogen werden, damit ein großräumiger Netzschluss erreicht wird .

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Für den Fall, dass auf dem JHQ-Gelände in einzelnen untergeordneten Teilbereichen intensivere Nutzungen angesiedelt werden, stehen Ver- und Versorgungsstrukturen zur Verfügung (sowohl im westlichen als auch im östlichen Teilbereich), die im Einzelnen auf ihre wirtschaftliche Verwendbarkeit hin untersucht werden müssen..

Noch problematischer stellt sich der Aspekt der Verkehrserschließung dar: Zwar befindet sich das Militärareal in rd. 3 km Entfernung von den nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen der A 52, es müssen jedoch Ortslagen durchfahren werden, denen keine zusätzlichen Belastungen durch neue wesentliche KFZ-Verkehre zuzumuten sind.

Kostenaspekte Abbruch bzw. Rückbau

Bei der im Jahr 2010 von NRW.URBAN durchgeführten Pauschalkalkulation zur Ermittlung von Abbruch und Rückbaukosten wurde eine Wiedernutzbarmachung des Geländes für höherwertige Nutzungen zu Grunde gelegt. Bei einer Renaturierung des Geländes (ohne landwirtschaftliche Nutzung) kann jedoch auf einen Teil der Kostenpositionen verzichtet werden, wie z.B. der Beseitigung von Fundamenten, dem Abfahren der Abbruchmassen und der Verdichtung für zukünftigen Baugrund. Einsparungen bei den Gebäudeabrissen sind bis zu einer Größenordnung von 2,5 Mio € gegenüber der Ursprungskalkulation (ca. 39,5 Mio €) möglich. Die Betrachtung des Rückbaus von Straßen und befestigten Wege ist erst nach Ausarbeitung einer detaillierten Nutzungsplanung möglich. Sie wird Aussagen darüber erlauben, welche Wegeverbindungen nicht zurückgebaut werden müssen und welche Abbruchmaterialien auf dem Gelände verbleiben und eingebaut werden können.

Qualifizierung von Nutzungsvorstellungen

Die im Zuge dieser Untersuchung durchgeführten Expertengespräche mit dem örtlichen Energieversorger und privaten Energieversorgungsunternehmen bestätigen die Annahme, dass das JHQ-Gelände durch Lage und Größenordnung sowie die Anbindung an bestehende Leitungsnetze ein gut geeigneter Standort insbesondere für die Errichtung von WKA ist. Ein auf dem JHQ-Gelände vorstellbarer „Windpark“ könnte auch zur Entspannung der örtlichen Diskussion um die Akzeptanz bisher vorgesehener WKA-Standorte beitragen. Vor dem Hintergrund der von der Landesregierung NRW angestrebten Verdoppelung des Flächenanteils für regenerative Energieerzeugung bis 2020 erhalten großflächige, zur Aufgabe vorgesehene Militärstandorte eine besondere Bedeutung.

Auf die Ansiedlung von Biogas- oder Biomassekraftwerken sollte wegen der nicht optimalen Straßenverkehrsanbindung des JHQ verzichtet werden. Wegen der vergleichsweise geringen Energiedichte von Biomasse sind entsprechend große Mengen an Rohstoffen möglichst kontinuierlich (24-Stunden-Betrieb) anzuliefern, was die Qualität der an den Anschlussstraßen liegenden Wohnungen deutlich beeinträchtigen würde.

Die in der Perspektivenwerkstatt als mögliche Option bezeichnete landwirtschaftliche Nutzung kann nach Ansicht der Unteren Landschaftsbehörde als landschafts- und naturverträgliches Element in die Grobkonzeption eingefügt werden.

Expertengespräche vor Ort ergaben eine tatsächliche Nachfrage nach landwirtschaftlichen Erweiterungsflächen örtlicher Landwirte. Vorbehalte wurden hingegen von Seiten des Bundesforst als Abteilung der BIMA gegen eine landwirtschaftliche Nutzung angemeldet: den höhere Kosten für die notwendigen Entfundamentierungen stehen vergleichsweise geringe Pachterträge gegenüber. Im Vergleich dazu ist durch die Herrichtung und den Verkauf von Grundstücken mit

landschaftspflegerischen Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung ein wesentlich höherer Erlös erzielbar.

Die mit den Stellen der örtlichen und regionalen Wirtschaftsförderung geführten Gespräche zur Qualifizierung der Nutzungsvorstellungen „Inseln intensiverer Nutzung“ erbrachten keine Konkretisierung auf Basis vorhandener Nachfrage. Dabei wurde aber auch ausdrücklich auf die grundsätzlichen Potenziale des Standortes, insbesondere die landschaftlichen Vorzüge des JHQ-Geländes, hingewiesen. Eine potentielle Nachfrage könne bei der Ansiedlung von Bildungszentren oder Fachkliniken nachgewiesen werden.

Erarbeitung einer Grobstruktur

In der Perspektivenwerkstatt im Jahre 2011 hatten sich im Grundsatz drei räumliche Entwicklungsperspektiven herausgestellt:

- Die Alternative 0 – „Zurück zur Natur“,
- „Nutzungsinself“,
- „der weiße Ritter“

Genau genommen besitzt die 3. Alternative keine eigene Zielprofilierung in Richtung auf Nutzungsart oder Zusammenwirken von Standorten mit der Gesamtstadt. Vielmehr soll diese Alternative zum Ausdruck bringen, dass das große Flächenpotenzial des JHQ dazu genutzt werden könnte, großflächige Flächennachfragen – unabhängig von der Nutzungsart – zu befriedigen.

Alternative 0 – „Zurück zur Natur“

Bei dieser Alternative werden sämtliche bebauten Bereiche und alle Wege- und Platzflächen, die nicht zur Bewirtschaftung der Grünflächen genutzt werden müssen, renaturiert. Großflächig werden Teile des Areals zu Wald zurückgebaut, bestehende und neue Offenlandbereiche sorgen für die notwendige Diversifizierung und ermöglichen die Ansiedlung neuer Arten. Die bestehende zentrale Freifläche wird – mit entsprechenden Diversifizierungsmaßnahmen – in das landschaftliche Gesamtbild integriert. Alternativ dazu sind Lösungen denkbar, landwirtschaftliche Nutzflächen in dieses „grüne“ Gesamtkonzept zu integrieren.

Alternativen 1– Nutzunginseln

Auf Grund der Lage zur Primärererschließung und wegen der Nähe zu Ver- und Entsorgungsanschlüssen wird im östlichen Bereich des JHQ eine „Insel intensiverer Nutzung“ dargestellt. Diese rd. 54 ha große Fläche umfasst die zentrale Freifläche im Osten und Südosten und kann gegebenenfalls durch extensivere Nutzungen (z.B. im Erholungs- und Freizeitbereich) ergänzt werden. Zur inneren Erschließung dieser Nutzunginseln dienen die bestehenden Straßen und Wege, die im Übrigen auch zur Bewirtschaftung der Waldflächen und als Freizeitwege genutzt werden können.

Auch in dieser Alternative ist die Platzierung von WKA, insbesondere auf den Offenlandbereichen möglich. Während bei der Alternative 0 bis zu acht Großwindräder mit einer Anlagenhöhe bis zu 200m möglich sind, entfallen bei der Alternative 1 – Nutzunginseln – 5 dieser 8 Anlagen aus Abstandsgründen. Die Platzierung der WKA geht von der Annahme aus, dass 3,5 MW Windräder mit einer Gesamthöhe von je 180 m platziert werden. Bei der Errichtung von 8 Windrädern ist nach dem heutigen Stand der Technik eine Versorgung von etwa 16.000 Haushalten mit der erzeugten Strommenge möglich.

Alternative 3 – „der weiße Ritter“

Durch die Aufbereitung von vorhandenen Freianlagen und überbauten Flächen, welche identisch sind mit den Nutzunginseln im Ostteil und einer frühzeitig verworfenen Nutzunginsel im Westteil des JHQ kann eine Gewerbefläche für Großansiedlungen in einer Größenordnung von etwa 125 ha hergestellt werden. Ob eine zusammenhängende Fläche möglich ist, bedarf weitergehender Untersuchungen im Bereich des „Rheindahlener Sprungs“. Wegen der langen Pachtverhältnisse, die üblicherweise mindestens 20 Jahre betragen, würde die Bereithaltung einer großflächigen Ansiedlungsfläche durch die Errichtung von WKA verhindert. Offen bleibt auch, wie die Baureifmachung und Erschließung einer solchen Reservefläche für Großansiedlungen über einen unbestimmten Zeitraum gegenfinanziert wird. Da diese Lösung gegen die Grundsätze der städtischen Entwicklungsplanung wie auch der Regionalplanung verstößt und auch eine konkrete Bedarfssituation nicht feststellbar ist, sollte diese Alternative nicht in die weiteren, mittel- und langfristigen Überlegungen zur Konversion des Standortes einbezogen werden.

Prozessorganisation

Die Ergebnisse der Perspektivenwerkstatt wurden zur Grundlage eines Beschlusses des Rates der Stadt Mönchengladbach, der einmütig die Werkstattergebnisse als Basis für die weiteren Arbeitsschritte festlegte.

Im Rahmen des Auftrags wurde eine Projektgruppe eingerichtet, an der neben Vertretern der Stadt Mönchengladbach auch die BIMA mit den Abteilungen Portfolio Management, Verkauf und Bundesforst in teilweise wechselnder Besetzung teilnimmt. Diese im Monatsrhythmus arbeitende Projektgruppe wurde im Berichtszeitraum von NRW.URBAN organisiert und inhaltlich vorbereitet und soll nach Vorstellungen der Stadt Mönchengladbach und der BImA im gesamten Konversionsprozess bestand haben. Sie koordiniert die anstehenden Arbeitsschritte, steuert die Verantwortlichkeiten im fachlichen Abstimmungsprozess und kontrolliert die Erfüllung des vereinbarten Zeit- und Maßnahmenrahmens. NRW.URBAN steuerte im Rahmen des beauftragten Informationsmanagements erarbeitete Arbeitsgrundlagen, Besprechungsergebnisse und Abstimmungsschritte zeitnah in die Arbeit der Projektgruppe ein.

Abstimmung mit der Landes- und Regionalplanung

Im Projektverlauf erfolgte die Abstimmung mit der Regionalplanung in laufenden informellen Kontakten sowie im Rahmen des interministeriellen Arbeitskreises Truppenabbau (IMAK), in dem auch Vertreter der Landesplanung vertreten sind. Nach Abschluss der Arbeiten an den Alternativen des Grobkonzeptes fand Anfang November eine umfassende Besprechung der Arbeitsergebnisse mit den maßgeblichen Stellen der Regionalplanung statt.

Aus regionalplanerischer Sicht erfüllt nur die Alternative 0 – zurück zur Natur – die grundsätzlichen Anforderungen der Landes- und Regionalplanung an die Entwicklung dieses Standortes im Außenbereich. Diese Positionierung (die im Übrigen auch von der planenden Verwaltung der Stadt Mönchengladbach gestützt wird) wurde durch drei Hauptargumente getragen:

- Die Lösung ermöglicht die Installation einer nennenswerten Zahl von WKA;
- die Renaturierung der Gesamtfläche schließt eine Lücke im Freiraumverbund des Naturparks Schwalm-Nette und stellt ein wichtiges Bindeglied im Übergang von der Stadt Mönchengladbach in den Außenraum der Region dar;
- es wird ein Ausgleichspotenzial geschaffen, das wirtschaftliche Perspektiven aufweist und für die es keine nachweisbaren konkurrierenden Ansiedlungsbedarfe gibt.

Weitere Bearbeitung

Bereits zum Jahreswechsel 2013 / 2014 soll nach den bisherigen Plänen der britischen Regierung der Abzug der Truppen aus dem JHQ abgeschlossen sein.

Dadurch besteht Handlungsdruck zur Konkretisierung der bisher erarbeiteten Entwicklungsperspektiven. **Planungsfachliche Einzelaspekte** der Konversion sind durch

entsprechende Vertiefungsuntersuchungen genau zu profilieren und zeitlich gestaffelte Umsetzungsabschnitte zu definieren. Für das kommende Jahr ergeben sich dabei die folgenden Aufgaben:

- Herbeiführung einer Entscheidung der Stadt Mönchengladbach, ob in die weiteren Planungsschritte eine „Insel intensiver Nutzung“ integriert werden soll;
- Klärung des möglichen Branchen- und Marktprofils eines gewerblichen Anteils, falls eine Nutzunginsel Gegenstand des weiteren Verfahrens werden soll. Festlegung der Größenordnung der Nutzunginsel und genaue Verortung der Nutzunginsel (Anm: Die Regionalplanungsbehörde schließt aufgrund mangelnder Marktnachfrage die Darstellung eines GIB im fortzuschreibenden Regionalplan aus).
- Prüfung von Lösungen einer siedlungs- und Landschaftsverträglichen Verkehrserschließung;
- Fortführung der Untersuchungen zur Überprüfung der alten SchutzgebietsVO;
- Durchführung bis dato noch nicht vorliegender artenschutzrechtlicher Untersuchungen (z.B. Fledermäuse);
- Abschätzung der Verträglichkeit insbesondere von WKA mit den Belangen des Artenschutzes;
- Profilierung möglicher Freizeit- und Erholungsnutzungen auf dem Gelände sowie deren räumliche Verortung;
- Erarbeitung eines Maßnahmenplans für die Kompensation, d.h. Bildung von Entwicklungsabschnitten und Konkretisierung von Kompensationsmaßnahmen (z.B. Arrondierung FFH-Gebiet im Westen);
- Einleitung des Bauleitplanverfahrens.

Der Abzug der britischen Streitkräfte ist zum Zeitpunkt der Berichtsfassung in vollem Gange. Der Prozess der Standortaufgabe und der damit verbundenen Stilllegung von technischen und organisatorischen Strukturen muss zwischen den Stellen der Stadt Mönchengladbach, der BImA und der BFG abgestimmt werden. Im Rahmen des **Übergabeprozesses** sind zu regeln:

- die Gewährleistung der Ver- und Entsorgung von Nutzungen außerhalb des JHQ, die bisher durch Netze des JHQ bedient wurden;
- die Festlegung von Infrastrukturen, die von der Stadt Mönchengladbach oder den ihr angeschlossenen Gesellschaften übernommen werden;
- die Sicherung des Geländes nach Einstellung des Sicherheitsdienstes der BFG;

- Prüfung von entwicklungskonformen Zwischennutzungen.
 - Durch den nach vorne gerückten Zeitpunkt der Standortaufgabe durch die BFG entsteht sowohl für den Eigentümer als auch für die Stadt Mönchengladbach ein erhöhter Druck, für die Konversion des JHQ ein Organisations- und Trägerschaftskonzept zu entwickeln, das möglichst nahtlos an die Standortübergabe anschließt. Zur Unterstützung der Entscheidungs- und Steuerungsfähigkeit der Stadt Mönchengladbach bei den Aushandlungen mit dem Eigentümer bleibt ein kontinuierliches und intensives Projektmanagement sinnvoll, das die komplexen Abstimmungs- und Entscheidungsvorgänge transparent gestaltet, die Zielverfolgung überprüft und den Informationsfluss sichert.

Zu den Aufgaben des Projektmanagements gehören:

- Fortführung der Projektgruppe Stadt – Eigentümer mit dem Ziel, ein gemeinsam getragenes Organisations- und Trägerschaftskonzept auf Basis einer Konversionsvereinbarung einzuleiten (unter Hinzuziehung von Institutionen und Körperschaften des Landes und der Region);
- die Einrichtung einer Fachgruppe „Natur, Landschaft und Artenschutz“, um die komplexen Entscheidungs-, Abstimmungs- und Informationsstrukturen operationalisiert in die Projektstruktur zu integrieren;
- die Abstimmung der weiter zu detaillierenden Konzepte und Planungen mit der Regional- und Landesplanung;
- je weiter der Detaillierungsgrad des Nachnutzungskonzeptes fortschreitet, umso eher kann in eine zumindest punktuelle Überprüfung der zu erwartenden Kostenpositionen eingestiegen werden (Zeit- / Maßnahmenplanung, Kosten- / Finanzierungsübersicht).

AUSGANGSLAGE

2. AUSGANGSLAGE

2.1 ZUM HINTERGRUND – DIE BRITISCHEN STREITKRÄFTE IN DEUTSCHLAND

Die Geschichte des JHQ Rheindahlen im Westen Mönchengladbachs geht zurück auf die Stationierung britischer Besatzungstruppen in Deutschland nach dem ersten und zweiten Weltkrieg. Schon zwischen 1919 und 1930 wurden in der Folge des ersten Weltkriegs und auf der Grundlage der Beschlüsse des Versailler Friedensvertrages britische Besatzungstruppen im Rheinland stationiert.

Nach dem Ende des zweiten Weltkriegs im Jahr 1945 wurde in der damaligen Britischen Besatzungszone die Britische Rheinarmee, British Army of the Rhine (BAOR), stationiert. Ursprüngliche Aufgaben der BAOR waren vor allem die Unterstützung der Militärregierung in der Besatzungszone sowie die Kontrolle und Verwaltung anderer in Deutschland stationierten britischen Einheiten.

Das britische Besatzungsgebiet umfasste den Nordwesten Deutschlands und war von allen Besatzungssektoren das bevölkerungsreichste. Die britische Militärregierung hatte bis zu ihrem Umzug nach Berlin ihren Sitz in Bad Oeynhausen; dort war auch die Hauptverwaltung der britischen Besatzungstruppen angesiedelt. Daher waren große Teile der Innenstadt für das zivile Leben nicht zugänglich bzw. gesperrt. Nach der Freigabe der Innenstadt durch die Briten, parallel zur Verlagerung des Hauptquartiers in das neu gebaute JHQ Mönchengladbach-Rheindahlen, wurde in Bad Oeynhausen wieder der traditionelle Bäderbetrieb aufgenommen.

Diese Hauptverwaltung der Briten wurde nach dem Ende des Kalten Krieges im Jahr 1994 aufgelöst, die verbleibenden Teile der Truppe wurden in British Forces Germany (BFG) umbenannt. Als Britische Streitkräfte in Deutschland, British Forces Germany (BFG), bezeichnet man seit 1994 die Militärbasen und Truppen der ehemaligen Britischen Rheinarmee; diese waren aufgeteilt in zwei Hauptkommandobereiche:

- Das britische Unterstützungskommando United Kingdom Support Command (Germany) (UKSC(G)) mit Sitz in Mönchengladbach hatte Verwaltungsaufgaben und leistete logistische Unterstützung der britischen Einheiten in Deutschland und auf dem europäischen Festland.
- Mönchengladbach war auch das Hauptquartier des Schnellen Eingreifkorps der NATO (Allied Command Europe Rapid Reaction Corps (HQ ARRC)). Bereits im Sommer 2010 wurde der Sitz des Stabs des ARRC nach Innsworth, Grafschaft Gloucestershire, in Großbritannien verlegt.

- 1st (UK) Armoured Division (1. britische Panzerdivision), stationiert in Herford, mit Befehlsgewalt für die britischen Einsatztruppen in Deutschland.

Die British Forces Germany waren zuletzt in vier Garnisonen in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen aufgeteilt.

- Gütersloh (Standorten Bielefeld, Gütersloh, Herford, Lübbecke und Münster),
- Hohne (Standorte Bergen-Hohne und Bad Fallingbommel),
- Paderborn (Standorte Hameln, Paderborn und Sennelager),
- Rhein (Standorte Dülmen, Niederkrüchten-Elmpt, Haltern, Mönchengladbach-Rheindahlen und Wulfen).
-

2.2 ZEITPLÄNE DES ABZUGS

Mit der Verlegung des *HQ ARRC* von Mönchengladbach nach Großbritannien im Jahr 2010 wurde die Schließung der Garnison Rhein eingeleitet; diese soll absehbar bis 2014 abgeschlossen sein. In diesem Zusammenhang wird das Hauptquartier des britischen Unterstützungskommandos (UKSC(G)) im Zeitraum zwischen 2011 und 2013 von Mönchengladbach-Rheindahlen nach Herford in die Garnison Gütersloh verlegt.

Am 10.11.2011 wurden die konkretisierten britischen Abzugspläne den betroffenen Bürgermeistern durch das britische Kommando der BFG mitgeteilt. Danach soll der Abzug der Briten vom Standort Bielefeld aus weiter koordiniert werden, die Standortschließung für das JHQ Rheindahlen bis 2013/2014 bestätigt.

Ursprünglich war geplant, auch die drei verbliebenen Garnisonen bis zum Jahr 2035 vollständig zu schließen und sämtliche britische Truppen aus Deutschland abzuziehen. Allerdings kündigte der britische Premierminister im Oktober 2010 an, dass die rund 20.000 britischen Soldaten bereits bis 2020 vollständig aus Deutschland abgezogen werden sollen.

Vom Hauptquartier der BFG wurde im Oktober 2010 bekanntgegeben, dass die rund 20 000 Soldaten und die 24 000 Angehörigen und zivilen Beschäftigten in Deutschland bis spätestens 2020 abgezogen werden. Weitere Konkretisierungen der Abzugspläne wurden für Sommer 2012 angekündigt. In Nordrhein-Westfalen sind rund 31 000 Briten vom Abzug betroffen, in Nachbarbundesland Niedersachsen 13 000.

Diese Planung hat Auswirkungen auf den Standort Mönchengladbach-Rheindahlen. Nach jetzt aktuellen Informationen wird auch das zentrale Gelände des ehemaligen Joint Headquarters (JHQ) bereits im Jahr 2013 von den dort stationierten britischen Streitkräften freigezogen und aus seiner

militärischen Nutzung entlassen. Daraus entstehen schwerwiegende Folgen für die Stadt Mönchengladbach und die Region: Kaufkraftverluste, Wegfall ziviler Arbeitsplätze und Verlust deutsch-britischer Freundschaften und Beziehungen in der Stadt.

2.3 DER STANDORT - JHQ RHEINDAHLEN - DIE ENTSTEHUNG

Die Entstehung des JHQ Rheindahlen nördlich vom Stadtteil Rheindahlen im Mönchengladbacher Bezirk West steht im Zusammenhang mit der NATO-Verteidigungsstrategie der 50er Jahre. Zu dieser Zeit gab es Pläne für die Um- bzw. Ansiedlung von Hauptquartieren der NATO, diese sollten möglichst westlich des Rheins angesiedelt werden. Hintergrund war auch, dass die bisherigen Hauptquartiere in den Innenstadtbereichen der Kurstätte Bad Oeynhausen und Bad Eilsen (Royal Air Force (RAF)) lagen. Im Jahr 1952 fiel nach der Prüfung verschiedener Standorte die Entscheidung, das Hauptquartier am westlichen Rand der Republik – hier am Hardter Wald in Mönchengladbach - zu errichten. Mutmaßlich waren neben der günstigen Lage die gute Bebaubarkeit der Fläche, sowie die relativ einfache Versorgungsmöglichkeit mit Gas, Wasser und Strom maßgeblich.

Das Gelände zum Bau des JHQ wurde 1952 von den Briten beschlagnahmt und ging später in das Eigentum der Bundesrepublik Deutschland – heute vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) - über. Den britischen Streitkräften wurde es im Rahmen eines Überlassungsvertrages aus dem Jahr 1983 zur Verfügung gestellt¹.

Das ehemalige Hauptquartier der britischen Streitkräfte und der NATO bildete einen eigenen Stadtteil im Westen Mönchengladbachs mit ursprünglich etwa 6000 Einwohnern, ca. 2000 Gebäuden mit Schulen, Kirchen und anderen Infrastruktureinrichtungen. Die Siedlungsfläche insgesamt beträgt ca. 470 ha incl. Militärhospital, es gibt etwa 36 km Straßen und Wege. Heute ist das Gelände weitgehend leer gezogen, es sind nur noch wenige Bewohner verblieben. In den Medien sind bereits Begriffe wie „Geisterstadt“ in Gebrauch; im Rahmen einer Fotoausstellung wird eine Langzeitdokumentation des schrittweisen Schließungsprozesses und seiner Folgen gezeigt².

Schon im Oktober des Jahres 2010 wurde der so genannte „Wegberg Military Complex“ mit dem ehemaligen Militärhospital, südlich des JHQs gelegen, von den Briten aus der militärischen Nutzung entlassen und an die entsprechenden Stellen zurück gegeben. Betroffen von dieser Freigabe sind auch Flächen auf dem angrenzenden Wegberger Stadtgebiet mit aufstehenden Gebäuden und einer Größe von ca. 12,6 ha³.

¹ Informationen der Stadt Mönchengladbach

² Pressemitteilung der Stadt Mönchengladbach vom 15.11.2012 sowie
wz-newsline vom 25.05.2012, JHQ – Was passiert mit der Geisterstadt? und
RP online vom 16.11.2012, JHQ: Die Auflösung – The Closure

³ RP online vom 28.10.2010

2.4 FOLGEN DES FREIZUGS JHQ FÜR DIE STADT MÖNCHENGLADBACH

Die Stadt Mönchengladbach, auf deren Territorium das JHQ errichtet wurde, die aber durch den Sonderstatus des Gebietes dort keine hoheitlichen Rechte wahrnehmen konnte, steht mit dem Abzug der Briten vor besonderen Herausforderungen. Eine dieser Herausforderungen besteht darin, frühzeitig Überlegungen zum Umgang mit der Fläche nach Aufgabe der Nutzung anzustellen und Perspektiven für die Übernahme in die zivile Planungshoheit der Stadt zu schaffen.

Die kreisfreie Stadt Mönchengladbach hat derzeit ca. 257.000 Einwohner und zeigt Schrumpfungstendenzen in der demographischen Entwicklung⁴. Die Lage des Geländes am äußersten westlichen Stadtrand, etwa 4 km entfernt vom Kern des Stadtteils Rheindahlen, erschwert die Integration in die perspektivisch gewünschte Innenentwicklung der Stadt mit Stabilisierung der Zentren in Mönchengladbach und Rheydt.

Die Stadt Mönchengladbach hat unter dem Motto „Mönchengladbach 2030 – plus“ ein Stadtleitbild erarbeitet, das einen Orientierungsrahmen für die zukünftigen stadtentwicklungspolitischen Ziele aufzeigt. Darin werden als Oberziele die Kooperation und Vernetzung, insbesondere im Raum Niederrhein, sowie ein „Wachstum von Innen nach Außen“ formuliert⁵.

Die Stadt Mönchengladbach hat in der Vergangenheit bereits mehrere Konversionsmaßnahmen erfolgreich durchgeführt (vgl. sog. „Nordpark“); für einige aufgegebenen Militärareale (ehem. REME-Areal in MG Lürrip, Niederrhein-Kaserne) konnten jedoch auch nach Jahren des Leerstands noch keine zivilen Nutzungsziele entwickelt werden, die sich wirtschaftlich darstellen.

Das Konversionsprojekt JHQ stellt wegen seiner Dimension und Lage die Stadt und andere vom Konversionsprozess betroffene Akteure in der Region vor besondere planerische und ordnungspolitische Herausforderungen. Der begrenzte finanzielle Spielraum der Stadt stellt bei der Standortentwicklung eine zusätzliche Hürde dar.

⁴ Quelle: IT NRW, Bevölkerung im Regierungsbezirk Düsseldorf, Stand 30.06.2012

⁵ Stadt Mönchengladbach, Mönchengladbach 2030 – plus, Leitbild für die Stadt Mönchengladbach, Entwurf

2.5 BEGLEITUNG DES KONVERSIONSPROZESSES DURCH DAS LAND NRW

Diesen Faktoren hat das Land Nordrhein-Westfalen, vertreten durch das damalige Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW, bereits im Jahr 2010 Rechnung getragen und den vom Abzug der Briten perspektivisch betroffenen Kommunen ein Dienstleistungsangebot unterbereitet. In Abstimmung mit den jeweiligen Kommunen wurden Leistungsbilder entwickelt, die Grundlage der Auftragsvergabe an NRW.URBAN GmbH & Co. KG wurden.

Auf der Basis des Angebots der NRW.URBAN vom 16.04.2010 erteilte das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW (MBV) jetzt Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW (MWEBWV) im Jahr 2010 einen Auftrag zur „Erhebung der Grundlagen für eine Zukunftswerkstatt zur zivilen Nachnutzung des JHQ Rheindahlen“ an NRW.URBAN⁶.

Ergebnis dieser Untersuchung war zunächst eine Grundlagenerhebung des Gebäudebestandes und der technischen Infrastruktur. Auf dieser Basis wurden (abschnittweise) Rückbau- und Abrisskosten geschätzt. Insgesamt wurden Abriss- und Rückbaukosten im zweistelligen Millionenbereich geschätzt, allein die perspektivisch anfallenden Sicherung- und Bewachungskosten für das Gesamtareal belaufen sich auf jährlich mehrere Millionen Euro.

Zur weiteren Beleuchtung der Fragestellungen zu möglichen perspektivischen Folgenutzungen für das Areal erteilte das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr im Jahr 2011 in Abstimmung mit der Stadt Mönchengladbach erneut einen Auftrag an NRW.URBAN. Auf der Basis des Angebotes vom 09. Mai 2011 wurde NRW.URBAN mit der Durchführung einer mehrteiligen Perspektivenwerkstatt in enger Kooperation mit der Stadt Mönchengladbach beauftragt⁷.

Basis dieses Auftrages war die Durchführung einer mehrteiligen Perspektivenwerkstatt mit Dokumentation sowie die Durchführung von Expertengesprächen. Die Gestaltung und Begleitung des im Abschlussbericht dokumentierten zweiteiligen Werkstattverfahrens führte zur Verdichtung der Möglichkeiten, die das Gelände und seine Voraussetzungen zulassen.

Die Perspektiven sowohl der Stadt Mönchengladbach und der Region zeichnen ein relativ klares Bild der verschiedenen Positionen der Akteure zur perspektivischen Entwicklung des JHQ Geländes.

Es wurde deutlich, dass es sich um eine landesweit besondere Konversionsaufgabe handelt (Flächengröße, Lage in Stadtgebiet und in der Region, Menge der aufstehenden Gebäude). Im Rahmen des Perspektivenwerkstattverfahrens wurde Konsens darüber erzielt, dass die Begleitung und Fortführung des Konversionsprozesses die enge Zusammenarbeit möglichst vieler Akteure und

⁶ Vergleiche hierzu auch: NRW.URBAN GmbH & Co.KG, Konversion NRW – JHQ Rheindahlen, Düsseldorf 30.11.2010

⁷ Vergleiche hierzu auch: NRW.URBAN GmbH & Co.KG, Konversion NRW – JHQ Rheindahlen, Düsseldorf 30.11.2011

potentieller Förderer und Finanziers notwendig macht, und dass von einem langfristigen Prozess auszugehen ist.

Die Diskussion um die Standortentwicklung und ggf. spätere Nachnutzung des Gelände wurde insbesondere geprägt durch die Haltung der Stadt Mönchengladbach, die wegen der angespannten Haushaltslage und weiterer struktureller Probleme, eine für sie kostenneutrale Entwicklung des Geländes wünscht. Als zukünftiger Eigentümer ist der Bund, vertreten durch die BImA, dagegen offen für jede Entwicklung, die ihr Wertschöpfung bringt.

Im Rahmen des Perspektivenwerkstattverfahrens wurde als Leitthema im Konsens das Thema „Rückbau“ der ca. 470 ha großen Gesamtfläche als Haupt- und Schwerpunktthema im weiteren Verfahren entwickelt. Neben dem Oberthema „Rückbau“ soll die Möglichkeit geprüft werden, Wertschöpfung vor allem über die Darstellung von 2-3 Inseln intensiver Nutzung zu schaffen. Wohnen scheidet als Folgenutzung ebenso aus wie eine klassische Gewerbe- und Industrieansiedlung.

Als vorstellbare Nutzungen werden nach Abschluss des Werkstattverfahrens Flächen für Freizeit, Freiraum und Erholung sowie Flächen für regenerative Energien und/ oder Landwirtschaft herausgestellt.

Dabei wurde das Ziel formuliert, auch im weiteren Prozess möglichst kooperativ mit dem Eigentümer zu agieren.

AUFTRAG NRW.URBAN

3. AUFTRAG AN NRW.URBAN GMBH & CO. KG 2012

Das Land Nordrhein-Westfalen, hier vertreten durch das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW (MWEBWV), hat in enger Abstimmung mit der Stadt Mönchengladbach im Jahr 2012 auf der Basis der Angebotes vom 20. März 2012 einen weiteren Auftrag an die NRW.URBAN GmbH & Co. KG erteilt.

Ziel dieses Auftrages ist es, die in den vorangegangenen Perspektivenwerkstätten herausgearbeiteten Nutzungsansätze zu räumlich zu konkretisieren und weitere Schritte zur Profilbildung des Standortes aufzuzeigen.

Der Auftrag umfasst zwei Bausteine:

- Städtebauliche Grobstruktur als planerisch-konzeptioneller Baustein
- Prozessorganisation/ Projektmanagement

In Baustein 1 werden insbesondere die Rahmenbedingungen des geplanten Freizugs hinsichtlich zeitlicher Abfolge und (Gebäude-)nutzungsperspektiven ausgelotet. Ersteinschätzungen zu Naturraum und Artenschutz sowie die damit verbundene Konkretisierung möglicher Nutzungseinschränkungen laufen parallel mit der weiteren Überprüfung und Verdichtung bereits gekannter Nutzungsvorstellungen. In der Entwicklung einer ersten räumlichen Grobstruktur für das Areal gilt ein besonderer Fokus der zukünftigen Abgrenzung von Siedlungsbereich und Freiraum. Weiteres Ziel ist die Herausarbeitung möglicher Nutzungseinseln.

Im Baustein 2 wird der Aufbau einer möglichen Prozessorganisation für das Projekt beschrieben. Im Rahmen dieses Auftrages erfolgte die Gründung einer Projektgruppe JHQ, an der kontinuierlich die maßgeblich bei der Stadt Mönchengladbach für dieses Konversionsprojekt zuständigen Mitarbeiter sowie Vertreter der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mit Moderation von NRW.URBAN beteiligt waren.

ENTWICKLUNG EINER STÄDTEBAULICHEN GROBSTRUKTUR

4. ENTWICKLUNG EINER STÄDTEBAULICHEN GROBSTRUKTUR

4.1 RÄUMUNG DES GELÄNDES /ABZUG

4.1.1 VERFAHRENSCHRITTE BIS ZUR FREIGABE DER FLÄCHE

Nach Ankündigung der alliierten Streitkräfte (hier: der Briten) die Liegenschaft aufzugeben, prüft zunächst der Bund, ob weitere vertragliche Verpflichtungen der NATO gegenüber bestehen und / oder eine militärische Folgenutzung infrage kommt. Diese Prüfung wird i.d.R. durch eine Anfrage der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) in Gang gesetzt. Ist dies nicht der Fall, geht nach Aufgabebekanntmachung durch das Bundesverteidigungsministerium die Fläche in Bundesvermögen über. Die Landes- und Kommunalbehörden sind frühzeitig über die Freigabe zu informieren. Die BImA, die die Liegenschaften verwaltet, prüft dann, ob Rückerwerbsansprüche früherer Eigentümer bestehen. Bei Verneinung und nach erfolgter Räumung der Liegenschaft kann die Fläche entwidmet werden. Nach Entwidmung geht die Planungshoheit wieder vollumfänglich auf die Kommune über. Die planungsrechtlichen Verfahren können bereits vor Entwidmung beginnen, die rechtskräftige Planreife im Sinne des § 33 BauGB sowie bindende Ratsbeschlüsse für einen Bebauungsplan erst nach Entwidmung eintreten bzw. gefasst werden.

Das Eigentum an der Liegenschaft geht jedoch nicht auf die Kommune über, sondern verbleibt im Eigentum des Bundes, unter der Verwaltung durch die BImA. Gem. § 63 Abs. 3 der Bundeshaushaltsordnung darf die BImA Liegenschaften nur zum vollen Wert veräußern. Der volle Wert entspricht dem Verkehrs- bzw. Marktwert. Die Wertfindung zieht sich durch den gesamten Planungsprozess. Die Planungsvorstellungen der Kommune, gestützt durch ihre Planungshoheit einerseits, sowie die Eigentümerinteressen der BImA andererseits, stehen sich möglicherweise konträr gegenüber.

Trotz vermeintlich gegensätzlicher Interessen sollte versucht werden, ein für beide Seiten tragbares Nutzungskonzept auf den Weg zu bringen. Dies ist am ehesten umzusetzen – wie bereits beschrieben – durch eine Konversionsvereinbarung und der Einrichtung eines Lenkungskreises bzw. einer Projektgruppe mit gleicher Besetzung und Entscheidungsbefugnissen / Kompetenzen.

Schema Entwidmung militärisch genutzter Liegenschaften:



4.1.2 RÄUMUNG DES JHQ

Zur Vorbereitung der Rückgabe der Standorte britischer Streitkräfte wurde laut Auskunft der BlmA, unter Einbeziehung von Vertretern der britischen Streitkräfte (BFG) und des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW, ein Arbeitskreis Rückgabe gegründet. Derzeit werden für das JHQ umfangreiche Bestandserhebungen und -untersuchungen zu den vorhandenen Netzstrukturen, bezogen auf die Anschlussnutzung, durchgeführt. Mit einem Ergebnis ist nicht in 2012 zu rechnen. Die Ergebnisse sollten regelmäßig in die beizubehaltende Projektgruppe einfließen.

Die BFG wird das JHQ nach eigenen Angaben nur als Einheit und nicht abschnittsweise zurückgeben. Nach letzten Informationen der BlmA soll die Übergabe gegen Ende 2013 / Anfang 2014 stattfinden. Der genaue Rückgabezeitpunkt kann sich allerdings nochmals verändern. Hierüber wird die BlmA zu gegebener Zeit informieren. Es ist weiterhin geplant, die auf dem JHQ noch tätigen Personen bis zum Ende des III. Quartals 2013 auf andere Standorte zu verlegen.

Zurzeit stehen nach Angaben der BlmA bereits ca. 60% der technischen Gebäude leer. Von den Wohneinheiten werden bis dato noch rd. 420 bewohnt. Die endgültige Aufgabe der Wohnnutzung ist allerdings noch im I. Quartal 2013 vorgesehen. Die technische Infrastruktur im III. Quartal 2013 weitestgehend stillgelegt und aus der Nutzung genommen werden. Private Nutzer außerhalb des Geländes, die z.B. an die Wasserversorgung des JHQ angeschlossen sind, wurden bereits schriftlich von den BFG darüber informiert.

Des Weiteren werden zurzeit Möglichkeiten zur Gewährleistung der Verkehrssicherung des Geländes und der Gebäude zur Verhinderung von unbefugter Betretung und Vandalismus nach Abzug der Briten untersucht.

Für die Zeit nach der Rückgabe sollte die BlmA rechtzeitig Maßnahmen zur Sicherung des Geländes untersuchen und einleiten. Zurzeit werden Videoüberwachung, die Installation weiterer Alarmsystem (z.B. Bewegungsmelder), und Wachdienst vor Ort in Erwägung gezogen. Außerdem sollen die Häuser „geleert“ werden, d.h. mobiles Inventar wird, so umfangreich wie möglich aus den Häusern entfernt.

Im Zusammenhang mit der Räumung des Geländes durch die britischen Streitkräfte, plant die BlmA ein Gebäude, das von der Lage her relativ einfach mit Strom und Wasser versorgt werden könnte, über den Zeitpunkt der Übergabe hinaus zu nutzen, um eine Hausmeisterunterkunft oder Wachdiensttätigkeiten auf dem Gelände unterzubringen. Welches Gebäude dafür in Frage kommt, steht bis dato noch nicht fest.

Im Hinblick auf die wenigen bekannten Altlastenflächen besteht für die BlmA nach Bundesbodenschutzgesetz die gesetzliche Verpflichtung zu weiteren Untersuchungen und - soweit von den Aufsichtsbehörden gefordert - Sanierung der Altlasten. Inwiefern die BlmA vertraglich die britischen Streitkräfte zu Sanierungen verpflichten kann, die nach dem Verursacherprinzip noch auf

diese abzuwälzen wären, ist nicht bekannt, bzw. im Rahmen dieses Auftrages nicht letztendlich zu klären.

4.1.3 RECHTLICHE ASPEKTE DER ZWISCHENNUTZUNG

Die Konversion ehemaliger militärischer Areale zu zivilen Zwecken ist in der Regel geprägt durch lange Entwicklungszeiten. Komplexe Prozesse der Verständigung über Nutzungsziele, Sanierungs- und Abrissverfahren, Planungsrecht und wirtschaftliche Perspektiven machen temporäre Zwischennutzungen vor allem dann attraktiv, wenn lang andauernde Leerstände drohen. Für die Eigentümerin BlmA sind Zwischennutzungen aus wirtschaftlicher Sicht interessant; für Kommunen sind sie ein Instrument zur Vermeidung von Vandalismus und drohendem Imageverlust ganzer Quartiere. Für einzelne Betriebe können sie eine günstige Unterbringung bedeuten.

Innerhalb des JHQ-Areals wurden im Verlauf der britischen Nutzung zwei Grundstücke im Bereich des Ladenzentrums an private Eigentümer veräußert. Die genauen Begleitumstände des Verkaufs sowie die bau- und planungsrechtlichen Verfahrensvorgänge konnten im Rahmen des Auftrags nicht geklärt werden; von einer Nutzungsänderungsgenehmigung durch die Stadt Mönchengladbach ist aber nichts bekannt.

Dieser Tatbestand stellt aber die Relevanz der Thematik „zivile Zwischennutzung“ heraus. Im Rahmen des Auftrags wurde daher anhand vergleichbarer Rechtsvorgänge geprüft, welche Rechtsansprüche privater Zwischennutzer zur Fortführung der Nutzung bestehen und welche Handlungsoptionen für die Kommunen sich anbieten.

Grundsätzlich besteht bei einer zivilen Zwischennutzung von militärisch gewidmeten Flächen oder Gebäuden ein kommunaler Handlungsbedarf. Die nach § 37 BauGB von den Vorschriften des BauGB befreiten Flächen („bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder“) müssen ihrer Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden, in diesem Fall militärisch. Eine zivile Zwischennutzung muss durch eine Genehmigung der Nutzungsänderung von der Kommune legalisiert werden. Dies ist auch der Fall, wenn die Art der zivilen Nutzung der militärischen Nutzung sehr ähnlich ist, wie z.B. bei der Nachnutzung eines Kleiderdepots durch eine Spedition.

Aktuell, wie in der Vergangenheit, gibt es immer wieder Fälle, in denen die militärischen Standortverwaltungen oder die Eigentümerin BlmA zivile Nutzungen zuließ, ohne eine Nutzungsänderungsgenehmigung einzuholen. Abgesehen davon, dass die Eigentümerin verpflichtet ist, Grundstücke und Gebäude, die nach dem § 37 BauGB zweckbestimmt sind, nur für solche Zwecke zu überlassen, entsteht durch diesen Vorgang kein Bestandsschutz, der nach Beendigung der militärischen Nutzung andauert. Auch wenn die Kommune Kenntnis von der nicht genehmigten Nutzungsänderung hatte, und diese nicht genehmigte Nutzung über einen längeren Zeitraum

andauerte, entsteht dadurch kein Anspruch des Eigentümers auf nachträgliche Genehmigung im Sinne eines Bestandsschutzes. Dieser sogenannte aktive Bestandsschutz ist seit den Urteilen des BVerwG, Urteil vom 12. 3. 1998 - 4 C 10–97 (Schleswig) in NJW 1998, 3136 und BVerwG, Urteil vom 27. 8. 1998 - 4 C 5–98 (München) in NVwZ 1999, 523 nicht mehr existent.

Auszüge:

"Außerhalb der gesetzlichen Regelungen gibt es keinen Anspruch auf Zulassung eines Vorhabens aus eigentumsrechtlichem Bestandsschutz..."

" Erfüllt die bauliche Erweiterung und teilweise Änderung der Nutzung einer Anlage ... den Vorhabenbegriff des § 29 BauGB, so darf die erforderliche Baugenehmigung nur erteilt werden, wenn alle tatbestandlichen Voraussetzungen des § 34 I oder II BauGB erfüllt sind. Für eine - erleichterte - Zulässigkeit des Vorhabens unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes ist kein Raum."

Die Kommune ist bei der Verhinderung von unerwünschten zivilen Zwischennutzungen auf Militärf lächen, die bereits von den Streitkräften geräumt sind oder deren Schließung bekannt ist, auf der sicheren Seite, wenn sie frühzeitig ein Bebauungsplanverfahren in Gang setzt. Die dabei zu beachtenden Verfahrensvorschriften zur Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 29 BauGB erlauben es, Zwischennutzungen oder vorzeitig vorgenommene Nutzungsvorhaben im Sinne der künftigen Festsetzungen zu genehmigen.

In einzelnen Fällen haben Kommunen Nutzungsänderungen genehmigt, ohne dass sich ein Bebauungsplan in Aufstellung befunden hat und ohne Vorstellungen über tragfähige Ziele einer zivilen Nachnutzung formuliert zu haben. Diese genehmigten Nutzungsänderungen begründen nach Ansicht des Eigentümers BImA und der Nutzer einen Bestandsschutz, der nach Ende der militärischen Nutzung anhält.

Eine Zwischennutzung kann durch einen B-Plan abgesichert werden, vorausgesetzt die Kommune hat konkrete Vorstellungen über die angestrebte Folgenutzung formuliert. Gemäß § 9 BauGB (2) kann die Kommune im Bebauungsplan in besonderen Fällen festsetzen, dass eine bestimmte Zwischennutzung für einen festgelegten Zeitraum zulässig ist oder bis zum Eintritt eines vordefinierten Umstands. Dies kann z.B. durch die endgültige Räumung eines Militärareals oder den Verkauf eines Areals durch die BImA ausgelöst werden.

- Nach § 9 II BauGB kann im Bebauungsplan in „besonderen Fällen“ eine Zwischennutzung festgesetzt werden. Ein solcher besonderer Fall kann sich nur aus der besonderen städtebaulichen Situation ergeben. Ob ein besonderer Fall gegeben ist, hängt davon ab, ob in Anbetracht einer besonderen städtebaulichen Ausgangssituation das Erfordernis einer zeitlich gestaffelten städtebaulichen Ordnung und Entwicklung i.S.v. § 1 III BauGB bejaht werden kann (OVG Münster BeckRS 2011, 53676). Nach dem OVG soll daher die jeweilige Aufgabe der planerischen Ordnung der Bodennutzung

besser mit einer Befristung oder Bedingung zu lösen sein als mit einer Festsetzung ohne eine solche Einschränkung.

- Dazu kommt, dass die Begrenzung von Baurechten aus verfassungsrechtlicher Sicht im Hinblick auf die Baufreiheit nicht unproblematisch ist. Denn grundsätzlich muss sich der Planbetroffene auf die planerischen Ausweisungen, zumindest für einen begrenzten Zeitraum, verlassen können. Der Bestandsschutz sichert dem Eigentümer das durch die Eigentumsausübung Geschaffene und verleiht einem rechtmäßig begründeten Bestand Durchsetzungskraft gegenüber neuen entgegenstehenden rechtlichen Anforderungen. Der Bestandsschutz ist allerdings auf den genehmigten Bestand, also das legal errichtete Bauvorhaben beschränkt und endet bei Zerstörung oder erheblicher Änderung der baulichen Nutzung oder bei der Aufnahme einer andersartigen Nutzung, wenn diese erkennbar nicht nur vorübergehend ausgeübt werden soll (BVerwG NVwZ 1989, 667). Wenn die BlmA als Eigentümerin also für die vorübergehend geänderte Nutzung Aufwendungen – z.B. Stellplätze errichtet – tätigt, könnte sich daraus möglicherweise tatsächlich ein Bestandsschutz für diese Aufwendungen ergeben, der auch hinsichtlich der Folgenutzung Wirkung hat. Insofern wäre die Argumentation der BlmA, einmal genehmigte Nutzungsänderungen hätten Bestandsschutz, nachvollziehbar.

▪
Sonderaspekte des „militärischen Wohnens“

Die BlmA beruft sich darauf, dass zivile Folgenutzungen aufgrund Bestandsschutzes ohne die Schaffung gemeindlichen Planungsrechtes und ohne Erteilung bauordnungsrechtlicher Genehmigungen immer zulässig sei...“, immer vor dem Hintergrund, dass das den Wert der Objekte steigert. Rechtsprechung gibt es dazu kaum. Es gibt aber eine Entscheidung aus Bayern: Mit Beschluss vom 7.12.2009, Az. 15 CS 09.2755 hält der Bayerische VGH ein den Bestand schützendes Vertrauen des Bundes in die zivile Nutzbarkeit militärischer Wohnungen dann für möglich, wenn der Bund im Rahmen eines förmlichen Genehmigungsverfahrens, im Wege der Ausnahmeregelung des § 37 BauGB bzw. der vergleichbaren zuvor geltenden §§ 37 BBauG, 3 VOöB, ausschließlich Zwecken der Landesverteidigung dienende militärische Wohnungen rechtskräftig genehmigt hat. Soweit dem entgegen für NATO-Partner militärische Wohnungen ohne vorherige Genehmigung nach deutschem Recht errichtet wurden, schließt der Bay. VGH die Annahme von Bestandschutz aus. Bis Anfang 1998 war der Bau ohne deutsche Genehmigung die Regel, während danach alle militärischen Wohnungen auf der Grundlage von Genehmigungen des Bundes nach § 37 BauGB (im sog. „Zustimmungsverfahren“) errichtet worden sind.

Ob die Entscheidung Bestand hat, kann derzeit nicht abschließend bewertet werden. Es handelt sich dabei nämlich um eine Entscheidung im vorläufigen Rechtsschutz, d.h. das Gericht hat nur cursorisch geprüft. Wirklich auseinandergesetzt hat es sich weder mit dem Thema Bestandsschutz, noch mit der Kompetenzverteilung zwischen Bund und Kommune. Der VGH geht zu Gunsten des Bundes vom

Vertrauenstatbestand des formellen Bestandsschutzes in einem Fall aus, in dem im Wege des oben beschriebenen Zustimmungsverfahrens der Bund als Genehmigungsbehörde eine in dessen Eigentum stehende militärische Wohnanlage ausnahmsweise nach § 3 VOöB (genehmigen durfte und) genehmigte, weil sie der „Landesverteidigung“ dient. Vergleichbares hätte nach den Erwägungen des Bay. VGH für Fälle der Genehmigung von militärischen Wohnungen nach den Bestimmungen der §§ 37 BBauG, 37 BauGB zu Zwecken der Landesverteidigung zu gelten. Nach ständiger Rechtsprechung dienen Wohnanlagen ausnahmsweise den Zwecken der Landesverteidigung und unterliegen damit ausnahmsweise dem Zustimmungsverfahren der §§ 37 BauGB, 37 BbauG, 3 VOöB, wenn, soweit und solange sie ausschließlich vom Militär der NATO-Partner als Unterkünfte für Soldaten und das zivile Gefolge genutzt werden. Nur in diesen Fällen der Landesverteidigung ist ausnahmsweise trotz der ansonsten umfassend durch Art. 28 Abs. 2 GG geschützten Planungshoheit der Gemeinde, Genehmigungskompetenz des für Landesverteidigung zuständigen Bundes begründet. Die Frage ist aber ob „militärisches“ und „ziviles“ Wohnen im juristischen Sinne wirklich das Gleiche sind.

Wenn überhaupt Vertrauensschutz in Betracht kommt, dann stellt sich die Frage, wie weit dieser Wirkung entfalten kann. Wenn der Bund ausnahmsweise für Baugenehmigungen im Zustimmungsverfahren zuständig ist – weil es um die Landesverteidigung geht – kann das rechtlich geschützte Vertrauen auch nur soweit reichen, wie er für ihn als Eigentümer militärischer Wohnungen geht. Die ausschließliche Planungshoheit liegt nach der Verfassung ansonsten bei den Gemeinden. Bei ziviler Nutzung ist also ausweislich der Verfassung die Gemeinde zuständig. Das kann vom Bestandsschutzgrundsatz nicht ausgehebelt werden.

Vertragliche Regelungen der Entwicklung

Die BImA hat angekündigt, mit Konversionskommunen vermehrt städtebauliche Verträge abzuschließen, in denen neben den Zielen der zivilen Nachnutzung auch die Modalitäten der Entwicklung geregelt werden. Den Kommunen ist anzuraten, diese Verträge dazu zu nutzen, die Rahmenbedingungen von Zwischennutzungen (Definition von Nutzungsarten, Art der Gebrauchsüberlassung, Dauer und Endpunkt der Zwischennutzung) zu regeln. Eine derartige vertragliche Absicherung ist vor allem dann sinnvoll, wenn noch kein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst worden ist. Sie stellt Sicherheit für die Zwischennutzer her, denen von Beginn an präzise Rahmenbedingungen für die Inanspruchnahme von Flächen und Gebäuden benannt werden können.

4.2 ERSTEINSCHÄTZUNG FREIRAUM UND ARTENSCHUTZ

Die Freiräume im JHQ-Gelände haben überwiegend den Charakter einer „aufgeräumten“ Parklandschaft mit großen Rasenflächen (überwiegend Sportplätze), altem Baumbestand

(überwiegend ca. 60 – 80-jährig), sowohl straßenbegleitend als auch in den Siedlungsgärten, und einem verhältnismäßig hohen Anteil an Waldinseln mit Stadtwaldcharakter.

Es ist dementsprechend davon auszugehen, dass sich die Fauna aus Kulturfolgern zusammensetzt, darunter auch einige planungsrelevante Arten, wie Gartenrotschwanz, Zwergfledermaus, ggf. Breitflügelfledermaus u.a., die ihren Lebensraum an strukturreichen Siedlungsrändern, im Gartenland oder generell in parklandschaftsartigen Biotopen haben und alle in der Region vorkommen. Grundsätzlich sind also im Gebiet planungsrelevante Arten zu erwarten. Entsprechend müssen bei den folgenden förmlichen Planungsschritten Artenschutz-Prüfungen durchgeführt werden⁸. Soweit das die oben genannten Arten betrifft, ist aber davon auszugehen, dass durch das im Rahmen dieser Arbeit bereits eingegrenzte Nachnutzungsspektrum und dessen vorgesehene räumliche Verteilung im Planungsgebiet keine dieser Arten voraussichtlich in einer Weise betroffen sein wird, die dazu führt, dass die Nachnutzung generell untersagt werden muss. Ggf. sind im Zuge der Nachnutzung beeinträchtigte Lebensräume dieser Arten durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu ersetzen. Eine wesentliche Bedingung bei den Maßnahmen der Nachnutzung ist allerdings, dass bei allen baulichen Maßnahmen (z.B. Abriss von Gebäuden) die Brut- und Aufzuchtzeiten, ggf. auch besetzte Winterquartiere der besonders und streng geschützten Arten beachtet und die Durchführung der Maßnahmen ggf. in einen anderen Zeitraum gelegt wird.

Im Westen, Nordwesten und Südwesten grenzt an das Planungsgebiet das Bachsystem des Knippertzaches, das als gleichnamiges Naturschutzgebiet geschützt ist und innerhalb eines wesentlich größeren, weit nach Nordwesten ausgreifenden, ebenfalls überwiegend aus Feuchtgebieten bestehenden FFH-Gebietes liegt. Der vorwiegend aus naturnahem Auwald und Erlenbruchwald zusammengesetzte Lebensraum des Knippertzachtals, das im Übrigen gegenüber dem Planungsgebiet verhältnismäßig tief eingeschnitten ist, unterscheidet sich bis auf einen schmalen Randbereich des Tales nicht nur durch die Nutzung, sondern auch aufgrund seiner natürlichen Voraussetzungen stark vom Lebensraum des angrenzenden Planungsraumes. Natürliche Feuchtgebiete kommen im Planungsgebiet nicht vor. Unter naturnahen Bedingungen ist das Planungsgebiet Standort eines feuchten Eichen-Buchenwaldes mit dominierender Buche auf basenarmen, zur Staunässe neigenden lehmigen Sandböden⁹. Im nördlich an das Planungsgebiet anschließenden Hardter Wald liegen dagegen ganz ähnliche natürliche Standortverhältnisse wie im Planungsgebiet vor.

Eine Kartierung der Vegetation und Fauna liegt bisher für das Planungsgebiet nicht vor, wird aber derzeit im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Stadt Mönchengladbach für die Aufstellung des Landschaftsplans für den Bereich des Planungsgebietes und der Anpassung der für Teilflächen des

⁸ Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben, Gemeinsame Handlungsempfehlung des MWEBWV NRW und des MKULNV NRW vom 24.08.2010

⁹ Akademie f. Raumforschung und Landesplanung, Deutscher Planungsatlas, Band I – Nordrhein-Westfalen, Vegetation (Potentielle natürliche Vegetation), Hannover, 1972

Areals geltenden alten Landschaftsschutzgebiets-Verordnung von 1970 (vgl a. Pkt. 4.7) vom Fachbereich Umweltschutz und Entsorgung erarbeitet.

Die voraussichtlich im nächsten Jahr vorliegenden Kartierungsergebnisse müssen ggf. im Zusammenhang mit den im Planungsgebiet weiterverfolgten Nutzungen um die Erfassung von Arten, die durch spezifische Auswirkungen dieser Nutzungen betroffen sein können (z.B. mögl. Auswirkungen von Windkraftanlagen auf Fledermäuse), ergänzt werden.

4.3 OPTIONEN ZUM ERHALT TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Optionen möglicher Nachnutzungen ergeben sich zum einen aus dem technischen Zustand der jeweiligen Netze. Hierzu zählen die Leistungsfähigkeit, der mögliche Sanierungsbedarf, die Lage und der Netzverlauf sowie die Bedingungen eines wirtschaftlichen Weiterbetriebs. Ebenfalls relevant sind Fragen der Konformität des Bestandes mit den aktuell gültigen Genehmigungsvoraussetzungen. Konkrete Bewertungen von vorhandenen Netzstrukturen und –qualitäten hängen zudem in erster Linie von der Konkretisierung der Folgenutzungen ab. Aussagen über Rückbaunotwendigkeiten sind i. d. R erst nach dem Zusammenführen beider Themenfelder möglich. Aufgrund der Komplexität jedes einzelnen Netzes, unter Einbeziehung von internen sowie teilweise auch externen „Zwangspunkten“, steht im Rahmen dieses Grobkonzeptes vor allem die Betrachtung etwaiger Nutzungseinschränkungen für die angedachten Nachnutzungen im Vordergrund.

4.4 ÄUSSERE ANBINDUNG DES GELÄNDES

Das ca. 8 km westlich des Stadtzentrums von Mönchengladbach gelegene JHQ grenzt am Südrand des Hardter Waldes an die Stadtgrenzen von Wegberg und Schwalmtal. Der westlichste Mönchengladbacher Stadtteil Rheindahlen liegt ca. 3 km südöstlich des Militärareals. Die Grenze zu den Niederlanden ist rund 10 km entfernt. Südlich des JHQ liegt der so genannte „Wegberg Military Complex“ mit dem ehemaligen Militärhospital. Diese Flächen grenzen unmittelbar an das Stadtgebiet Wegberg. Die räumliche Umgebungsstruktur ist eher ländlich geprägt.

Durch die nördlich verlaufende, etwa 3 km entfernte BAB 52 (NL-Ruhrgebiet), sowie die östlich verlaufende, ca. 5 km entfernte BAB 61 (Venlo - Baden-Württemberg) ist das Gelände über die Primärererschließungsstraßen B 230 und B 57 im Westen sowie die L 3 im Osten an das Autobahnnetz angebunden. Das Hospital-Areal ist zudem über die östlich gelegene K 10 zu erreichen. Von der Queens Avenue über die Haardter Landstraße (L 39) ist die Anschlussstelle Mönchengladbach-Hardt erreichbar. Die Strecke verläuft durch den gleichnamigen Ortsteil Hardt. Entlang der angrenzenden Wohnbebauung ist teilweise trennendes Straßenbegleitgrün angeordnet. Darüber hinaus besteht östlich des JHQ-Geländes die Möglichkeit die A 61 über die gut ausgebaute B 57 (AK Holt) bzw., über die L 371 (Bereich Beltinghoven) zu erreichen. Über die L 3 Richtung Westen kann die Anschlussstelle an die A 52 im Bereich Hehler angefahren werden. Jedoch ist hier lediglich die Abfahrt aus Westen kommend sowie die Auffahrt nach Osten möglich.

Zum JHQ besteht derzeit eine öffentliche Busverbindung mit dem Ziel „Hauptquartier“ in und aus der Stadt Mönchengladbach.

4.4.1 STRASSEN- UND VERKEHRSWEGE

Das JHQ ist an das öffentliche Straßennetz zur Stadt Mönchengladbach und zum Stadtteil Rheindahlen im Osten über den Anschluss L 39 Hardterstraße/ Queens Avenue angebunden. Hier befindet sich aktuelle der Haupteingang zum JHQ. Ein weiterer derzeit nicht genutzter Anschluss befindet weiter südlich ebenfalls an die L 39 im Osten des Areals. Zudem existiert ein weiterer Anschlussunkt, über die Queens Avenue an die L 3 im Westen des JHQ. Im Süden des Geländes, am Ende des Antrim Drive, liegt ein Dritter Anschlusspunkt, über den auch der Bereich des „Wegberg Military Complex“ angebunden ist.

Im Rahmen vorangegangener Bestandsbetrachtungen wurde die Gesamtlänge des Straßennetzes innerhalb des JHQ mit rund 35 km ermittelt (ohne Wegberg Military Hospital). Unter Berücksichtigung unterschiedlichster Ausbauquerschnitte wird überschlägig von einer ca. 31 ha großen Verkehrsfläche ausgegangen.

Aus technischer Sicht spricht einem Erhalt der verschiedensten Erschließungsstraßen wenig entgegen. Die Erhaltungszustände sind unterschiedlich, insgesamt aber in einem brauchbaren bis guten Zustand. Die unter den Überschriften „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“, „Landwirtschaft“, „Freizeit und Erholung“ sowie „Windenergie“ benannten Folgenutzungsoptionen legen jedoch die Notwendigkeit von Rückbau-, bzw. Übererdungsmaßnahmen nah.

Gleichwohl stehen für den Fall, dass einzelne Teilbereiche intensiverer genutzt werden sollen, ausreichend Verkehrsflächen zur Verfügung, die sowohl den westlichen als auch den östlichen Teilbereich erschließen können. Zur inneren Erschließung dieser Nutzunginseln können die bestehenden untergeordneten Straßen und Wege zur Bewirtschaftung der Waldflächen und Freizeitwege genutzt werden.

Die vorhandene Beleuchtung (ca. 1.200 Beleuchtungseinheiten) ist derzeit funktionstüchtig. In Abhängigkeit von den zukünftigen Nutzungen kann das Beleuchtungsnetz zurückgebaut werden.

4.4.2 VERSORGUNG

Strom

Auf dem Gelände des JHQ befinden sich 22 Trafostationen¹⁰. Neben einem Niederspannungsnetz wird ein 10-KV Mittelspannungsnetz betrieben. Das Mittelspannungsnetz wurde vor einigen Jahren erneuert und befindet sich in gutem Zustand. Die Schnittstellen bzw. Übergabestationen zwischen dem „öffentlichen“ Netz der NEW-Energie GmbH und dem Netz des JHQ befinden sich im Osten und

¹⁰ Bfm GmbH, Historische Erkundung Militärische Liegenschaften Joined Headquarter und RAF Lazarett in Mönchengladbach, Düsseldorf 2010

Südwesten des JHQ-Geländes. Auf dem Gelände des RAF-Hospitals ist eine Übergabestation zentral angeordnet.

Im Sinne der o. g. Nutzungsperspektive sind keine grundsätzlichen Nutzungseinschränkungen erkennbar. Inwieweit zur Einspeisung der gewonnenen Energie beim Betrieb von WKA Leitungsneuerlegungen erforderlich werden, ist im Detail zu prüfen. Sicher kann perspektivisch ein großer Teil des Stromnetzes außer Betrieb genommen werden. Im Detail ist jedoch zu prüfen, welche Knotenpunkte und Leitungen obsolet werden und welche zwingend, auch bei einer phasenweisen Entwicklung des Geländes, weiter betrieben und somit auch hinsichtlich des Leitungsrechts berücksichtigt werden müssen. Dies gilt auch für die südwestlich und östlich, außerhalb des Militärgeländes, liegenden privaten Gebäudeeinheiten, die aus dem Netz des JHQ versorgt werden. Der Rückbau der Trafostationen sollte vor dem Hintergrund möglicher Schadstoffe gutachterlich begleitet werden.

Gas

Hinsichtlich des ca. 32 km langen internen Gasnetzes gelten die zum Thema Strom getroffenen Aussagen analog. Aufgrund des relativ jungen Netzalters kann von einem guten bis mittleren Zustand des Netzes ausgegangen werden. Die Schnittstellen befinden sich im Süden und Osten des Geländes. Auch das RAF-Hospital verfügt über eine eigene südöstlich gelegene Übergabestation. Gas-Händler bzw. -Lieferant ist ebenfalls die NEW-Energie GmbH. Unter den gegebenen Nachnutzungsszenarien ist davon auszugehen, dass der größte Teil des Netzes außer Betrieb genommen werden kann. Die außerhalb des JHQ liegenden Gebäudeeinheiten müssen auch hinsichtlich deren Gas-Versorgung in die weiteren Entwicklungsüberlegungen konkret einbezogen werden.

Fernwärme

Die Fernwärme- und Warmwasserversorgung der zentralen gewerblichen Funktionsbereiche wird derzeit noch über das ölbetriebene „Kesselhaus West“ an der „Collingwood Road“ sichergestellt. Das Kesselhaus Ost an der „Otto-Schmalbruch-Str.“ ist seit einigen Jahren nicht mehr in Betrieb. Die Hauptringleitungen des rund 12 km langen Hauptnetzes wurden vor etwa 10 Jahren erneuert und befinden sich demnach in einem noch guten Zustand. Wegen des insgesamt veralteten technischen Standards des Kesselhauses ist der weitere Betrieb der Anlagen unter zivilen Vorgaben nicht wirtschaftlich; der Rückbau wird empfohlen. Von einschränkenden Faktoren für die vorgesehenen Nachnutzungen ist daher nicht auszugehen.

Trinkwasser

Die Wasserversorgung des JHQ erfolgt autark über 4 Brunnen und ein eigenes Wasserwerk. Die Fördermenge wurde in den letzten Jahren kontinuierlich von 1 Mio. m³/a auf 370.000 m³/a

gedrosselt¹¹ - mit weiter fallender Tendenz. Das gewonnene Wasser wird an das zentrale, im Nordwesten an der „Queens Avenue“ gelegene Wasserwerk geleitet, aufbereitet und verteilt. Erkenntnisse über den Zustand des internen Netzes liegen nicht vor. In wie weit der zivile Weiterbetrieb unter wirtschaftliche Gesichtspunkten möglich ist und ob die Qualität des aufbereiteten Trinkwassers alle Parameter bzw. Anforderungen an öffentliches Trinkwasser erfüllt, bleibt fraglich. Seitens des örtlichen Versorgers besteht jedoch Interesse an der Fortsetzung der Wassergewinnung und der Einspeisung in das öffentliche Trinkwassernetz. Dagegen ist es der Wunsch der Stadt Mönchengladbach, FB Umwelt und Entsorgung, die Grundwasserentnahme unter zivilen Vorgaben zu beenden, um den relativ großen Entzug zugunsten des angrenzenden FFH- Gebiet zu stoppen. Ungeachtet des möglichen Interessenkonfliktes sind keine grundsätzlichen Nachnutzungseinschränkungen erkennbar. Gleichwohl sind im Falle des weitem Betriebs neben einer Aufbereitungsanlage die Lage der Leitungen zu berücksichtigen.

Telekommunikation

Erkenntnisse über die Lage von Kommunikationsleitungen liegen nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass sich Datenkabel auf dem Gelände befinden, die der militärischen Geheimhaltung unterliegen. Nutzungseinschränkungen nach Aufgabe der militärischen Nutzung sind unwahrscheinlich.

4.4.3 ENTSORGUNG

Die anfallenden Abwässer werden im JHQ über ein Trennsystem entsorgt. Die Niederschlagswässer (Dach- und Straßenflächen) werden über Kanäle, diverse Rigolensysteme in Vorflutgräben abgeschlagen und weiter in umliegende Bäche. Darüber hinaus werden Niederschlagswässer des mindestens 92 km langen Netzes teilweise auch über Versickerungsbrunnen versickert. Der Großteil des JHQ liegt in einem als Wasserschutzzone IIIa ausgewiesenen Bereich. Daher ist es äußerst fraglich, ob diese Verfahren wasserrechtlich nach heutigen Anforderungen erlaubnisfähig ist. Der UWB liegen lediglich Teilgenehmigungen für die Dauer der militärischen Nutzung vor. Das Hauptaugenmerk der Sanierung der bestehenden Netze lag auf den Schmutzwasserkanälen; deshalb ist beim Niederschlagsnetz von einem hohen Sanierungsbedarf auszugehen. Gleiches gilt für die Teilfläche des RAF-Hospitals.

Das ca. 38 km lange Schmutzwasser-Kanalnetz¹² ist in 5 Abwasserteilnetze untergliedert. Da eine Kläranlage auf dem Militärareal nicht vorhanden ist, wird das anfallende Schmutzwasser über zwei Pumpstationen in die Kläranlage Genhodder geleitet. Dabei werden die anfallenden Abwässer der Südwest-Erweiterung über das Pumpwerk II am „Warwick Drive“ abgeleitet. Die restlichen Flächen, bzw. Teilnetze des JHQ werden über Pumpwerk I an der „Snyders Road“ entwässert. In den

¹¹ Bfm GmbH, ebenda

¹² Sanierungskonzept IG Schmitz, Viersen November 2000

vergangenen Jahren wurde die Sanierung der Schmutzwasserkanäle mit Priorität angegangen. Daher ist insgesamt von einem bessern Zustand auszugehen. Das Pumpwerk I ist jedoch veraltet.

Einige Kanalhaltungen zwischen Friedhof und Militärgelände und im weiteren Verlauf Richtung Kläranlage liegen außerhalb des JHQ, gehören aber zum Entwässerungssystem der Briten und sind in deren Besitz. Darüber hinaus erfolgt auch die Abwasserentsorgung der oben bereits genannten privaten Gebäudeeinheiten über das JHQ-Netz.

Aus technischer und genehmigungsrechtlicher Sicht spricht vieles gegen den Erhalt - vor allem des Niederschlagsnetzes. Die Erhaltungszustände des Schmutzwassernetzes sind insgesamt besser, auch wenn das Pumpwerk I erneuerungsbedürftig ist. Zur Umsetzung der zuvor benannten Folgenutzungsoptionen „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“, „Landwirtschaft“, „Freizeit und Erholung“ sowie „Windenergie“ kann perspektivisch ein großer Teil des Entwässerungsnetzes außer Betrieb genommen werden. Etwaige Rückbaumaßnahmen könnten sich auf das Verdämmen größerer Leitungsquerschnitte begrenzen. Im Detail ist zu prüfen, welche Leitungen, bzw. Teilnetze vor dem Hintergrund einer phasenweisen Entwicklung des Geländes (s. a. private Gebäudeeinheiten) weiter betrieben und somit berücksichtigt werden müssen. Als Entwässerungsalternative sollte auch die Genehmigungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit sogenannter dezentraler Kleinkläranlagen geprüft werden.

4.5 KOSTENASPEKTE ABBRUCH / RÜCKBAU

Im Zusammenhang mit dem Abbruch der Gebäude auf dem JHQ-Gelände werden ca. 200.000m³ RCL-Material anfallen. Bei der bisherigen Betrachtung wurde von einer externen Entsorgung/Verwertung ausgegangen. Unter der Voraussetzung, dass die zuständigen Ordnungsbehörden dem Einbau von Abbruchmaterialien auf dem JHQ-Gelände zustimmen, sind deutliche Kosteneinsparungen möglich.

Für die externe Verwertung des RCL-Materials wurden in der bisherigen Kostenschätzung 3,26 Mio. € angesetzt. Bei einer Verwertung vor Ort in zu errichtende Landschaftsbauwerke, die abschließend mit vegetationsfähigem Oberboden abgedeckt werden, sind Kosten für Transport (204 T€), Modellierung (16 T€) und Abdeckung (540 T€) von zusammen ca. 0,76 Mio. € zu erwarten.

Hieraus resultiert ein Einsparpotential beim Gebäudeabbruch von ca. 2.5 Mio. € gegenüber der bisherigen Kostenschätzung. Eine genaue Profilierung des Einsparpotentials wird aber erst mit einer Verfeinerung des räumlichen Grobkonzeptes in späteren Arbeitsschritten möglich sein. Entscheidungen über den Rückbau bzw. den Erhalt von Straßen und Wegen kann eine weitere Reduzierung der Rückbaukosten mit sich bringen. Eine Detaillierung des Freiflächenkonzeptes wird klären, welche Abbruchmaterialien auf dem Gelände verbleiben und eingebaut werden können.

4.6 QUALIFIZIERUNG NUTZUNGSVORSTELLUNGEN

Bei der Qualifizierung von Nutzungsvorstellungen ist es notwendig, sich nochmals die Ergebnisse aus der im Jahr 2011 durchgeführten Perspektivenwerkstatt vor Augen zu führen. Diese Ergebnisse werden daher bei der weiteren Betrachtung einzelner Nachnutzungsoptionen nochmals kurz subsummiert und anschließend um neue Erkenntnisse ergänzt. In dem mehrteilig durchgeführten Werkstattprozess erfolgte eine stufenweise Willensbildung –Stadtverwaltung - Politik - Region-, die wesentliche Ziele der zukünftigen Entwicklung und zukünftige Handlungsbedarfe aufgezeigt hat.

Für das weitere Verfahren wurde hierbei neben der Auseinandersetzung mit den Möglichkeiten einer baulichen Folgenutzung und der Nutzung regenerativer Energiequellen der äußerst vielseitige Komplex des „Rückbaus“ für das insgesamt rund 470 ha umfassende Gesamtareal als Schwerpunktthema gesetzt. Im Rahmen der aktuellen Auftragsbearbeitung in 2012 konnten die einzelnen Nutzungsvorstellungen weiter qualifiziert werden. Der Sachstand stellt sich hierbei wie folgt dar:

Rückbau / Kompensationsmaßnahmen

Auf dem Areal ergibt sich eine Vielzahl an möglichen Kompensationsmaßnahmen. Durch den Rückbau von Gebäuden und die Entsiegelung von Flächen kann die ökologische Wertigkeit des Geländes deutlich gesteigert werden. Ein umfangreicher Rückbau von bebauten und versiegelten Flächen zu artenreichem Misch- und/oder Laubwald in Form von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird von Seiten des Planungsamtes der Stadt Mönchengladbach, des städtischen Bereichs für Umweltschutz und Entsorgung sowie dem Bundesforst als sinnvolles Nachnutzungsszenario für große Teilbereiche des Areals erachtet. Eine Umsetzung derartiger Maßnahmen steht den Aussagen des Bundesforstes entsprechend unter dem Vorbehalt einer Finanzierung von Flächenbereitstellung sowie der Umsetzung von Ausgleichs- und darauf folgenden Pflegemaßnahmen. Ein entsprechendes Ökokonto für den Bundesbedarf o.ä. müsste eingerichtet werden. Der Bundesforst ist Dienstleister u.a. für Straßen NRW, d.h. notwendige Ausgleichsmaßnahmen, die im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen von Straßen NRW stehen, könnten auf dem JHQ-Gelände umgesetzt werden. Der Bundesforst wäre bei einer solchen Vorgehensweise als Flächeneigentümer für die Anlage und Pflege von entsprechenden Maßnahmen zuständig. Derartige Ausgleichsmaßnahmen sind für die Folgeigentümerin BImA wirtschaftlich betrachtet interessant, da Bundesmittel fließen.

Neben den vom Bundesforst ins Spiel gebrachten Kompensationsmöglichkeiten für den Bundesbedarf gibt es laut des städtischen Fachbereichs Umweltschutz und Entsorgung stadteigene Kompensationsbedarfe, die auf dem JHQ-Areal umgesetzt werden könnten. Damit könnte der zunehmende Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Mönchengladbacher Stadtgebiet gestoppt werden, die zunehmend für Kompensationsmaßnahmen in der Vergangenheit in Anspruch genommen wurden. Zwischen dem o.a. Fachbereich, dem Bundesforst und dem Planungsamt besteht Einvernehmen darüber, erste Maßnahmen sinnvollerweise im Westen des Geländes zu

realisieren, um das vorhandene FFH-Gebiet (Knippertsbachtal) zu arrondieren sowie mit dem nördlich angrenzenden Haardter Wald wirkungsvoll zu verknüpfen.

Bauliche Folgenutzungen

Neben dem Oberthema „Rückbau“, welches eng verknüpft mit den vorgenannten Kompensationsmöglichkeiten steht, sollen möglicherweise in Betracht kommende Nutzungsbausteine für die in der Perspektivenwerkstatt vielfach diskutierten „Inseln intensiver Nutzung“ weitergehend qualifiziert werden. Hierzu wurde seinerzeit bereits festgehalten, dass

- Wohnen als Folgenutzung ausscheidet und
- klassische Gewerbe- und Industrieansiedlungen ausgeschlossen werden.

Die Wohnnutzung wurde ausgeschlossen, um eine mögliche Ghettoisierung auf dem Gelände sowie einen Verdrängungswettbewerb mit bestehenden integrierten städtischen Wohnstandorten in einer Stadt zu unterbinden, deren Bevölkerungszahlen sukzessive abnehmen.

Die Platzierung von großflächigen gewerblichen und industriellen Ansiedlungen, kleinteiligem nicht störendem Gewerbe sowie Einzelhandel wurde ebenfalls ausgeschlossen, um sich daraus ergebende Standortkonkurrenzen zu den vorhandenen Flächenangeboten innerhalb des Mönchengladbacher Stadtraums zu unterbinden. Aus Sicht der zuständigen Bezirksregierung (Dezernat 32 – Regionalentwicklung) wird der Bedarf nach gewerblichen Bauflächen durch bestehende Gewerbegebiete innerhalb des Mönchengladbacher Stadtgebietes in ausreichendem Maß abgedeckt. Für eine bauliche Folgenutzung aus den Flächen des JHQ müsste demnach ein entsprechend regionaler Bedarf dargestellt werden. Dieser Bedarf wird von der Bezirksregierung und vom städtischen Planungsamt nicht gesehen.

Als verbleibendem baulichen Nutzungsbaustein wurden im Rahmen der Perspektivenwerkstatt Einrichtungen des Energiesektors mit einem Innovationspark „Energie“ (inkl. Testcenter, Einrichtungen im Bereich Forschung, Lehre und Dienstleistung rund um die Energieerzeugung sowie der Erzeugung regenerativer Energien) die besten Zukunftsaussichten eingeräumt.

Die Frage nach den Realisierungsaussichten ist eng verknüpft mit der Fragestellung, ob ein Teil des Geländes überhaupt für eine „intensiv genutzte Insel“ in Anspruch genommen werden soll oder nicht. Der dabei laufende Abstimmungs- und Zielfindungsprozess wird geprägt durch

- die Haltung der Stadt Mönchengladbach, die eine kostenneutrale Entwicklung des Geländes wünscht,
- die Haltung der zukünftigen Eigentümerin, BlmA, die vor allem Wertschöpfungsinteressen verfolgen muss, um eine dem BlmA-Gesetz gerecht werdende wirtschaftlich tragfähige Gesamtlösung für das Areal zu erzielen,

- den unterschiedlichen Wunsch- und Zielvorstellungen der am Prozess Beteiligten, auf dem Gelände Flächen für eine bauliche Folgenutzung vorzusehen und vorzuhalten (BlmA, städtische Wirtschaftsförderung) bzw. keine „Inseln intensiver Nutzung“, d.h. bauliche Folgenutzungen in größerem Umfang, auf dem Gelände vorzusehen (städtisches Planungsamt, Bezirksregierung (Dezernat 32 – Regionalentwicklung)).

Landwirtschaft

Im Rahmen der Perspektivenwerkstatt zur zivilen Nachnutzung des JHQ wurde unter anderem die landwirtschaftliche Nachnutzung genannt. Zur Qualifizierung dieser Nutzungsvorstellung wurde die Nachfragesituation zu landwirtschaftlichen Nutzflächen rund um Rheindalen im Rahmen eines Expertengesprächs mit dem Bezirksbürgermeister vom Mönchengladbach–West, Arno Oellers, abgefragt.

Im Allgemeinen wird die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen als stetig steigend bezeichnet. Dies wird von der BV West auch für das Mönchengladbacher Stadtgebiet bestätigt.

Bedingt durch Betriebsstrukturen, die von starken Spezialisierungen der Produktionsrichtungen geprägt sind, steigt die Fluktuation des Austausches von Flächen zwischen den Landwirten, um zu einseitige Fruchtfolgen zu vermeiden. So gibt es bekannte Beispiele von wachsenden Betrieben, die sich auf Kartoffel- oder Gemüsebau spezialisiert haben und die ständig neue Anbauflächen suchen.

Ein Landwirt habe – nach Auskunft der BV West - bereits sein konkretes Interesse an Flächen des JHQ oder direkt angrenzend mitgeteilt.

Aus anderen, beispielsweise gewerblichen Bereichen, sei der BV West hingegen zurzeit keine Anfrage bekannt (tatsächlich gehen diese eher direkt bei der städtischen Wirtschaftsförderungsgesellschaft ein).

Eine Kombination der Nachnutzung mit Betrieben der Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte ist laut BV West gut vorstellbar. Als Beispiel größerer Betriebe dieser Art sind in Mönchengladbach die Betriebe Böhmer (Kartoffeln) und Lehmann (Naturprodukte) sowie Brocker in Willich-Niederheid (Möhren) bekannt.

Generell stellen die teilweise sehr großen Teilflächen innerhalb des JHQ potentielle Flächen für eine landwirtschaftliche Folgenutzung dar. Dies steht jedoch unter dem Vorbehalt einer Prüfung der örtlichen Bodenqualitäten bzw. der zu tätigen Aufwendungen für eine Bodenaufbereitung für landwirtschaftliche Zwecke.

Die möglicherweise in Betracht kommende und im Rahmen des Arbeitsprozesses 2012 diskutierte Umwandlung von Wald in landwirtschaftlich genutzte Flächen wird von Seiten des Bundesforstes als unrealistisch eingeschätzt, da hier aller Voraussicht nach die relevanten Naturschutzbehörden nicht

zustimmen werden. Zudem müssten entfallende Waldflächen nach dem Gesetz eins zu eins an anderer Stelle neu geschaffen werden.

Agrobusiness

Agrobusiness wurde als ein mögliches Nachnutzungsszenario bereits im Rahmen der Perspektivenwerkstatt diskutiert. Generell könnten Teilflächen der Gebietes, insbesondere die nicht baumbestandenen Abschnitte, für eine derartige Nutzung von Interesse sein.

Eine mögliche zivile Fortführung der Wassergewinnungsanlage vor Ort könnte bei einer Agrobusiness-Nutzung durchaus von Interesse sein. Für eine solche Nutzung, die nach Aussagen von Betreibern erst ab Größenordnungen von rund 100 ha wirtschaftlich interessant werden, ist die Nähe zu den vorhandenen Umschlagplätzen von entscheidender Bedeutung. Das konkrete Interesse an einer Folgenutzung zur Agrobusiness-Zwecken wurde im Rahmen des diesjährigen Abstimmungsprozesses von einigen Beteiligten kritisch gesehen. Als Beispiel wurde Nettetal benannt, das sich seit einiger Zeit um die Ansiedlung dieser Nutzung bemüht, jedoch bis dato ohne Erfolg, trotz größerer Nähe zu den potentiellen Abnehmern in Venlo oder Straelen/Greenport.

Für die Betreiber von Agrobusiness-Parks ist die unmittelbare Nähe zu einem Autobahnanschluss, der möglichst ortszufahrtsfrei erreicht werden kann, von besonderem Belang. Die vorhandenen Autobahnanschlüsse sind rd. 4 km (A 52) bzw. ca. 10 km (A 61) vom Gelände entfernt. Auf allen Fahrtwegen zu den benachbarten Autobahnanschlussstellen verlaufen die Zufahrtsstraßen über hunderte von Metern durch Wohnbereiche. Zu den grundsätzlichen Anforderungen des auf industrielle Prozesse ausgerichteten Agrobusiness gehört der 24-stündige Lieferverkehr. Dieser ist vor dem Hintergrund der betroffenen Wohnstandorte nicht realisierbar.

Zusätzliches Konfliktpotential ist durch Störungen des umgebenden Freiraums und der dort lebenden Arten sowohl durch die angesprochenen Lieferverkehre wie auch durch die großen Lichtemissionen, die beim Intensivanbau unter Glas entstehen können, zu erwarten.

Eine Nachnutzung des JHQ-Areals durch Branchen des Agrobusiness ist wegen der beschriebenen Konfliktpotentiale wenig aussichtsreich.

Forstwirtschaft

Nach der Aussage des Bundesforstes kann die Nutzung der vorhandenen Waldflächen auf dem JHQ-Gelände im Sinne der Produktion des schnell nachwachsenden Rohstoffes Holz als tendenziell unbedeutend bezeichnet werden. Der Ausbau des Waldes für Zwecke der Holzproduktion (z.B. Nadelwaldmonostrukturen) stellt sich unter wirtschaftlichen Aspekten betrachtet im Vergleich zu Waldumbaumaßnahmen für Kompensationszwecke als deutlich weniger wirtschaftlich dar.

Windkraftnutzung

Die Nutzung des Geländes zu Windkraftzwecken wird nicht nur von Landesseite, sondern auch vom städtischen Fachbereich Umweltschutz und Entsorgung sowie dem Planungsamt explizit gewünscht. Für die BlmA und den Bundesforst ist die Realisierung von WKA auf dem Gelände ebenfalls sehr gut vorstellbar. Es wird jedoch vom Bundesforst darauf hingewiesen, dass WKA i.Z. mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder hochwertiger Laub- / Mischwaldstrukturen gar nicht bis schwer kombinierbar sind.

Die NEW AG als ortsansässiger, regionaler Wasser- und Energieversorger hat im Rahmen der in 2012 durchgeführten Abstimmungsgespräche wiederholt ihr großes Interesse an der Realisierung von WKA auf dem JHQ-Gelände geäußert. Für das JHQ hat die NEW eigene Studien in Auftrag gegeben. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass auf dem Gelände ein Potential für 3-5 WKA (3-3,5 MW, Anlagenhöhe rund 180 m) besteht. Auf den ebenfalls dem JHQ zugehörigen Flächen des Military Hospitals könnten den Studien der NEW zur Folge weitere 5 Anlagen (2,3 MW) nach vollständiger Aufgabe der militärischen Nutzung realisiert werden. In den Freibereichen östlich des Military Hospitals sind darüber hinausgehend weitere 5 gleich dimensionierte Anlagen möglich.

Sonnenenergienutzung

Auch wenn förderungstechnisch die Windkraftnutzung der Sonnenenergienutzung derzeit den Rang abgelaufen hat, so ist es möglich, dass aufgrund geänderter Förderungsschwerpunkte die Realisierung von PV-Großanlagen zukünftig wieder stärker in den Fokus des wirtschaftlichen Interesses rückt. Daher sollte dieser Nutzungsbaustein, der letztjährig in der Perspektivenwerkstatt stark im Fokus stand, im Rahmen des weiteren Verfahrens stets als Nachnutzungsoption in Betracht gezogen werden. Dies gilt gemäß den Aussagen der NEW auch im Hinblick auf den in der Aufstellung befindlichen Regionalplan.

Biogasanlage

Generell könnte die Errichtung einer Biogasanlage auf dem JHQ-Gelände ein weiterer Nutzungsbaustein im Bereich der regenerativen Energieerzeugung darstellen. Eine derartige Anlage für biogene Abfall- und Reststoffe mit Aufbereitung und Einspeisung in das Erdgasnetz (L-Gas, 3,5 MW) ist von der NEW als einem Teilnehmer eines Stadtwerkeverbundes, dem u.a. auch die RE-Energy angehört, auf dem Gelände des Flugplatzes in Niederkrüchten angedacht, welcher sich in rund 12 km Entfernung (Luftlinie) vom JHQ befindet. Aufgrund der geringen Entfernung der beiden Standorte zueinander werden die größeren Realisierungschancen von der NEW eindeutig für den Standort Niederkrüchten gesehen. In Mönchengladbach ist das Thema Biogasanlage nach Aussagen der NEW als auch des Planungsamtes auf Jahre hin politisch verbrannt. In jüngster Vergangenheit hatte sich um eine geplante Biogasanlage im Mönchengladbacher Stadtteil Wanlo ein Fraktionenstreit entfacht. Die geplante Biogasanlage wurde daher nicht realisiert.

Freizeit, Sport und Erholung

Dem Wunsch aller an der Perspektivenwerkstatt Beteiligten nach soll das Gelände zukünftig für die Bevölkerung insbesondere für landschaftsorientierte Freizeit- und Erholungszwecke zur Verfügung gestellt werden. Entsprechende Freizeit-, Sport- und Erholungsfunktionen müssen den natur- und artenschutzrechtlichen Anforderungen entsprechen. Jegliche publikumsintensive Nutzungen (z.B. Freizeit- und/oder Ferienpark) sollen aufgrund des großen Konfliktpotentials ausgeschlossen werden.

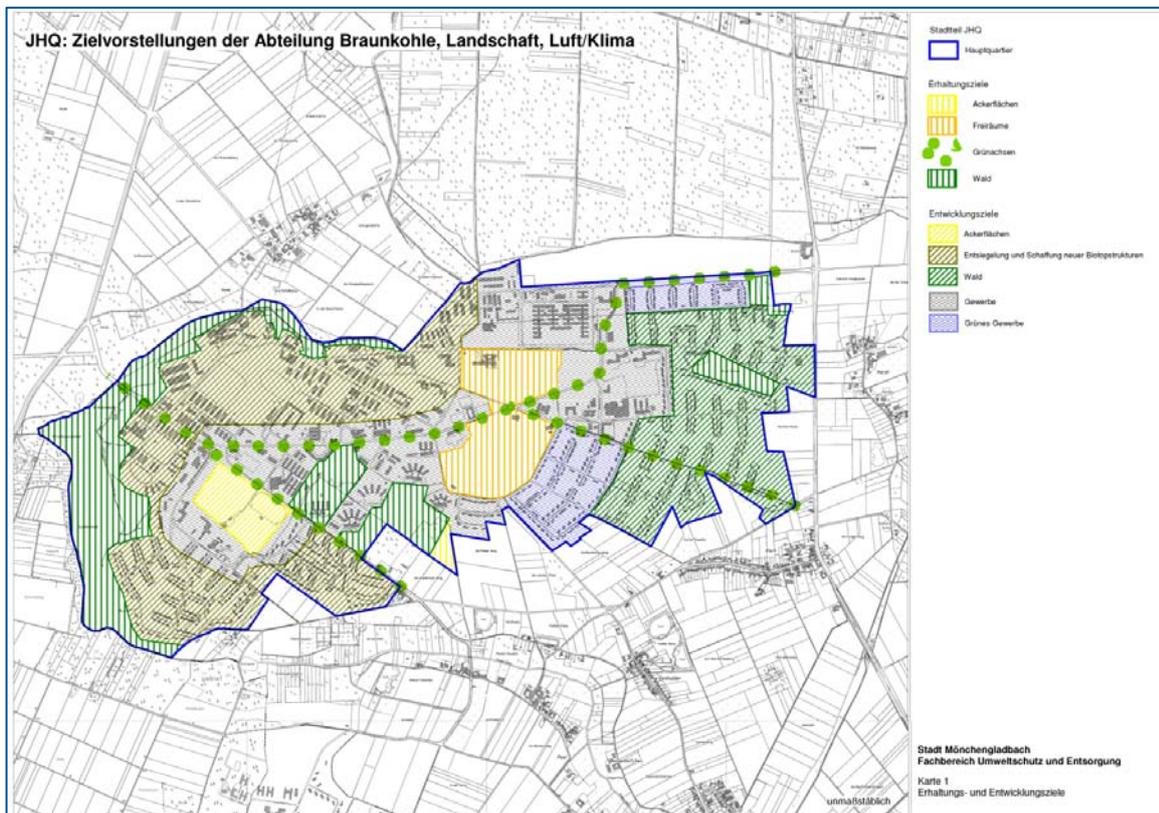
4.7 KONKRETISIERUNG MÖGLICHER NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Neben dem Oberthema „Rückbau“ und der von allen Beteiligten gewünschten Nutzung des Geländes für die Erzeugung regenerativer Energien sollen darüber hinaus geeignete Flächen innerhalb des JHQ lokalisiert werden, die sich besonders für die Platzierung von „Inseln intensiver Nutzung“ eignen. In einem ersten Schritt ist es erforderlich, möglicherweise vorhandene Bereiche zu identifizieren, die für die in der Perspektivenwerkstatt herausgearbeiteten Nachnutzungsziele besonders geeignet sind bzw. die den angestrebten Nachnutzungszielen entgegenstehen. In diesem Zusammenhang sind die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Aspekte von besonderer Bedeutung.

In einer frühen Phase wurden daher bereits Abstimmungsgespräche mit dem städtischen Fachbereich Umweltschutz und Entsorgung über mögliche Erhaltungs- und Entwicklungsziele, mögliche Tabuzonen für bestimmte Nutzungsarten sowie Lage und Schutzstatus einzelner Teilflächen innerhalb des Gesamtgeländes geführt. Der Fachbereich hat daraufhin 4 Übersichtskarten erstellt, die in einem ersten Ansatz die zukünftigen Nachnutzungsziele aus seiner Sicht definieren. Diese stellen sich wie folgt dar:

Karte 1, Erhaltungs- und Entwicklungsziele

Die Karte 1 stellt die vom Fachbereich Umweltschutz und Entsorgung entwickelten Erhaltungs- und Entwicklungsziele dar. Hier wird zwischen unterschiedlichen Nutzungszielen unterschieden.



Die vorhandenen Waldflächen (dunkelgrün, vertikal schraffiert) auf dem Areal sollen langfristig erhalten werden. Hierbei handelt es sich um einen U-förmiges Waldband im Westen des Geländes, welches unmittelbar an des Knippertzachtal angrenzt sowie um drei weitere Waldinseln, von denen sich eine im Osten des Geländes, eingebettet in die housing-area, und zwei weitere im zentralen südlichen Bereich des JHQ befinden.

Als weitere Erhaltungsziele werden die Freifläche im Zentrum des Geländes (orange, vertikal schraffiert) und eine verhältnismäßig kleine landwirtschaftlich genutzte Fläche (gelb, vertikal schraffiert) im Süden des Geländes dargestellt. Die vorhandenen Baumreihen entlang der Haupterschließungsachsen sollen erhalten und als raumprägende und identifikationsstiftende Landschaftselemente durch zusätzliche Baumpflanzungen besonders hervorgehoben werden.

Neben den mit dem Oberthema „Rückbau“ in Verbindung stehenden Nachnutzungszielen werden Bereiche umgrenzt, die dem Fachbereich Umweltschutz und Entsorgung zur Folge für eine bauliche Nachnutzung in Frage kommen könnten. Hierbei handelt es sich um Suchräume in denen räumlich untergeordnete „Inseln intensiver Nutzung“ platziert werden könnten. Die möglichen Flächen für eine intensive bauliche Folgenutzung, in der Karte 1 als Entwicklungsziel Gewerbe (grau, horizontal schraffiert) bezeichnet, gruppieren sich nördlich und östlich um die zentrale Freifläche. Ein zweiter Bereich erstreckt sich zentral im Gebiet liegend von der zentralen Freifläche in westliche Richtung.

Ebenfalls für eine bauliche Folgenutzung denkbare Flächen, in Karte 1 als grünes Gewerbe (blau, horizontal schraffiert) bezeichnet, sind im Osten des Gebietes entlang der dortigen Hauptzufahrt sowie südöstlich an die zentrale Freifläche angrenzend dargestellt.

Zur Arrondierung des besonders wertvollen sowie sensiblen Naturbereiches entlang des Knippertzachtals schlägt der Fachbereich einen breiten Gürtel vor, in dem durch Entsiegelungs- und Rückbaumaßnahmen neue hochwertige Biotopstrukturen (beige, diagonal schraffiert) geschaffen werden können, die sich ideal für Kompensationsmaßnahmen eignen. Damit einhergehend würde die Möglichkeit geschaffen, die vorhandenen Waldgebiete westlich des Knippertzachtals mit dem Haardt Wald nördlich des JHQ wirkungsvoll miteinander zu verknüpfen.

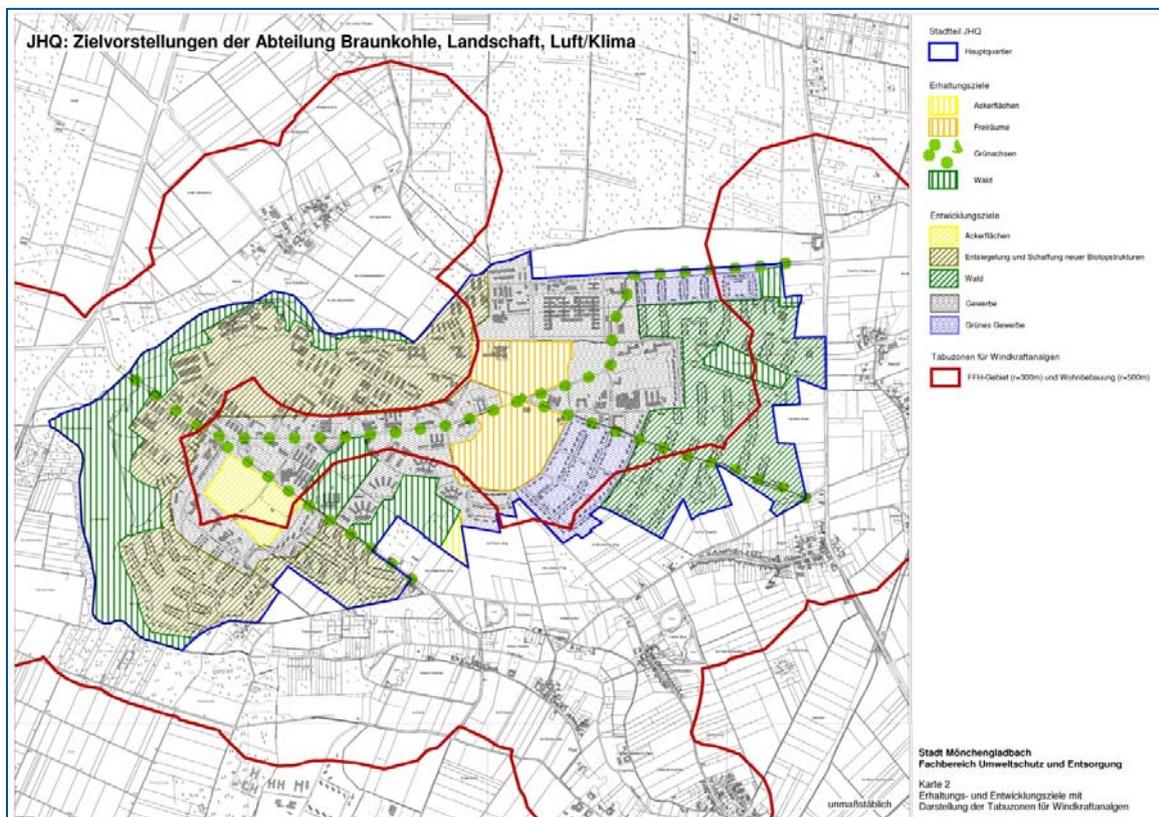
Für das im Rahmen der Perspektivenwerkstatt diskutierte Nachnutzungsszenario Landwirtschaft wird exemplarisch im westlichen Abschnitt des Geländes eine derzeit unbebaute Rasenfläche, in Karte 1 als Ackerfläche (gelb, diagonal schraffiert) bezeichnet, vorgesehen.

Die vom Fachbereich dargestellten Flächengrößen und -abgrenzungen sind nicht als parzellenscharf bzw. metergenau zu betrachten. Die in der Karte 1 definierten Erhaltungs- und Entwicklungsflächen weisen folgende Größen auf:

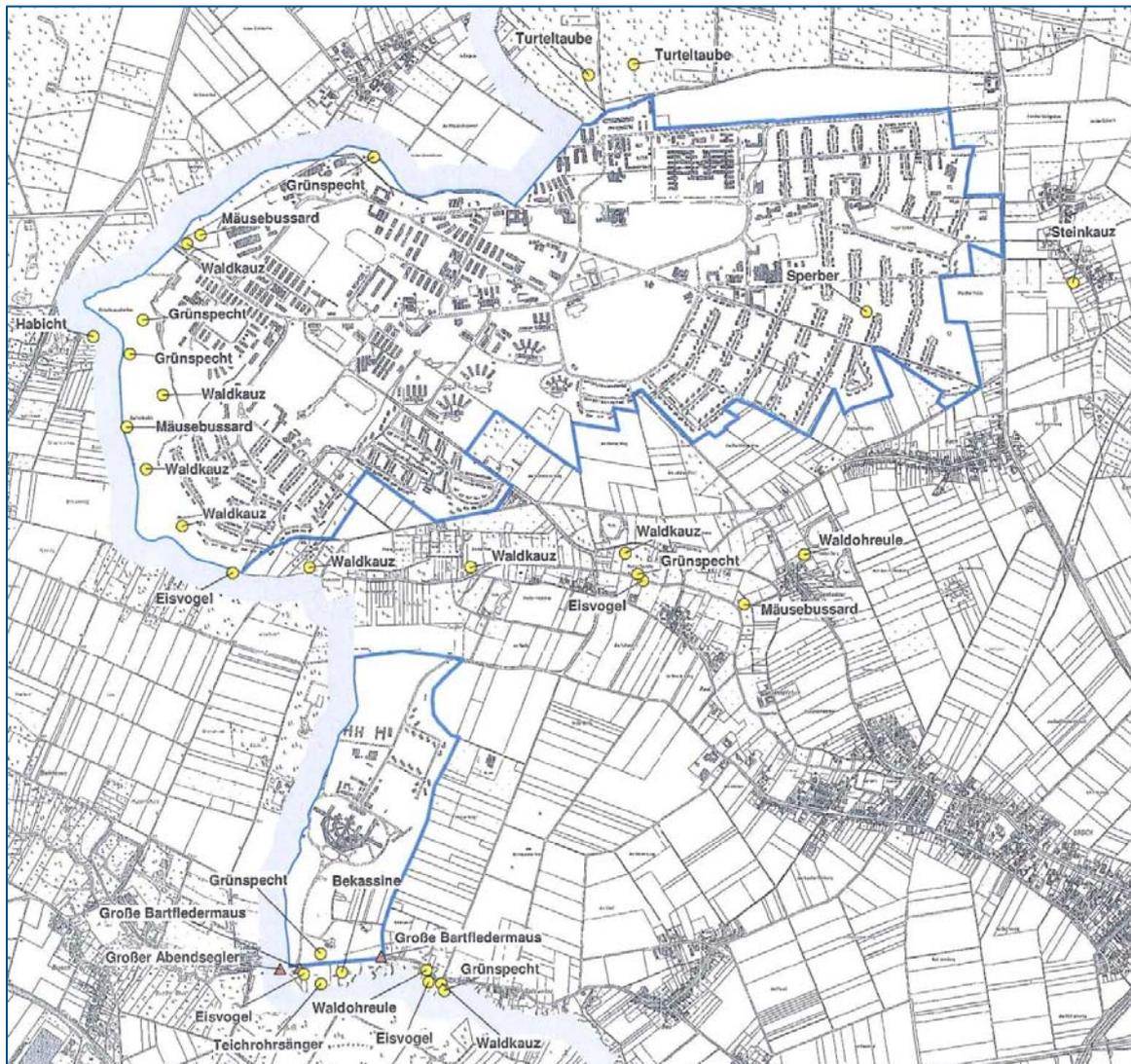
- Ackerflächen (Erhalt): 1,44 ha
- Ackerflächen (Entwicklung): 9,20 ha
- Wald (Erhalt): 59,54 ha
- Wald (Entwicklung): 60,98 ha
- Freiräume (Erhalt): 24,54 ha
- Flächen für die Entsiegelung und Schaffung neuer Biotopstrukturen (Entwicklung): 100,90 ha
- Gewerbe (Entwicklung): 100,28 ha
- Grünes Gewerbe(1) (Entwicklung): 24,47 ha

Karte 2, Erhaltungs- und Entwicklungsziele, Darstellung der Tabuzonen für Windkraftanlagen

Die Nutzung des Areals zu Zwecken der Windenergieerzeugung steht nicht nur im Landesinteresse, sondern von von allen am diesjährigen Abstimmungsprozess Beteiligten ausdrücklich befürwortet. Zur Abgrenzung möglicher Windkraftpotentialflächen auf dem JHQ-Gelände ist es daher erforderlich, die Nutzungseinschränkungen näher zu konkretisieren. Die in Karte 2 vom Fachbereich Umweltschutz und Entsorgung dargestellten Tabuzonen für eine Windkraftnutzung ergeben sich aufgrund einzuhaltender Mindestabstände zu benachbarten Wohnnutzungen im Außenbereich ($r=500\text{ m}$) und zum westlich an das Areal anschließenden FFH- und Naturschutzgebiet ($r=300\text{ m}$) entlang des Knippertzachtals.



Den Darstellungen der Karte 2 entsprechend liegen innerhalb des JHQ im zentralen und nordöstlichen Abschnitt größere Bereiche, die als Potentialflächen für eine Windkraftnutzung in Frage kommen. Diese Einschätzung wird von der zuständigen Bezirksregierung (Dezernat 32, Regionalplanung) geteilt und als sachgerecht bezeichnet. Bei der reinen Ermittlung einer möglichen Windkraftpotentialfläche auf Basis erforderlicher Mindestabstände stünden rund 40% des ca. 380 ha umfassenden Areals für eine derartige Nutzung zur Verfügung. Dabei unberücksichtigt sind die sich möglicherweise aus einer baulichen Folgenutzung ergebenden Mindestabstände sowie vor allem die Belange des Artenschutzes. Artenschutzuntersuchungen (Vögel, Fledermäuse) liegen für die umliegenden Bereiche vor. Die vorgefundenen streng geschützten Arten können der nachfolgenden Übersichtskarte entnommen werden.



Das Vorhandensein weiterer streng geschützter Vogel- und/oder Fledermausarten auf dem JHQ-Gelände kann durch die vorliegenden Erkenntnisse nicht ausgeschlossen werden, jedoch ist bereits eine erste Einschätzung für das Gebiet, insbesondere auch i.Z. mit der angestrebten Windkraftnutzung und deren Auswirkungen auf planungsrelevante Brutvögel, möglich.

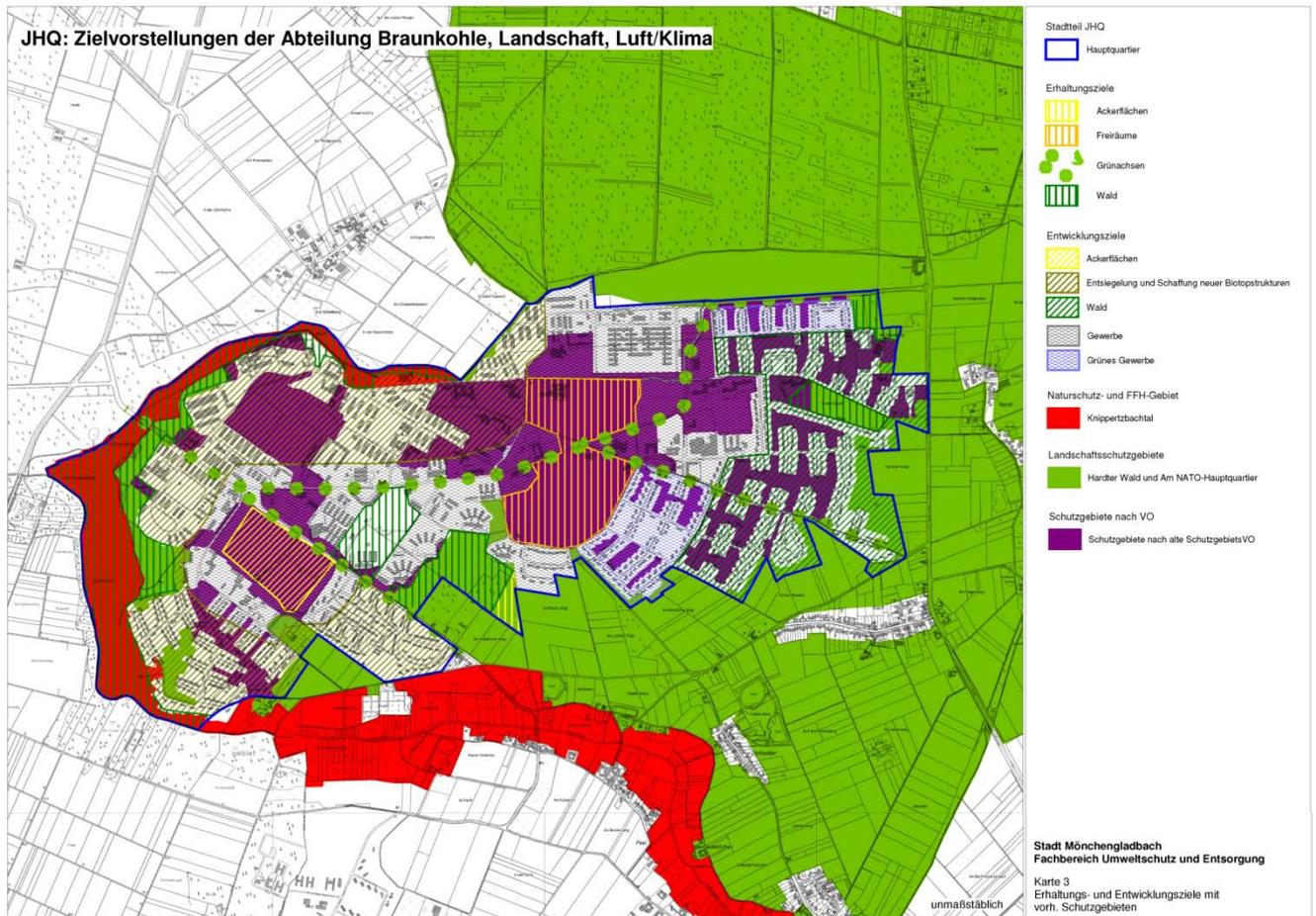
Wie unter Pkt. 4.2 skizziert handelt es sich beim JHQ-Gelände überwiegend um eine „aufgeräumte“ Parklandschaft, teilweise mit Übergängen zu einer reicher strukturierten ländlichen Kulturlandschaft. Nennenswerter Brachflächenanteil oder große, ungestörte Waldflächen sind innerhalb dieses Planungsgebietes nicht gegeben. Entsprechend ist die Fauna von Kulturfolge-Arten geprägt, darunter auch einige wenige planungsrelevante Arten. Bei den planungsrelevanten Arten sind zumindest in den Randbereichen Gartenrotschwanz und einige Kleinfledermäuse, z.B. Zwergfledermaus zu erwarten.

Diese Arten sind entweder gegenüber Windkraftanlagen aufgrund ihres artspezifischen Verhaltens indifferent, also auch ohne besonders Meideverhalten, so dass ggf. Brutplätze aufgegeben werden (Gartenrotschwanz) oder insbesondere von großen, hohen Windkraftanlagen nicht betroffen, weil sie wie z.B. die Zwergfledermaus deutlich unter den Rotoren unter den Anlagen hindurchfliegen. Im

näheren Umfeld tritt gemäß Zusammenstellung der LANUV von den gegenüber Windkraftanlagen besonders sensiblen Arten nur der Große Abendsegler (Großfledermaus) auf. Darüber hinaus ist gemäß den im Umfeld des Planungsgebietes erfassten Vogelarten ggf. der dort häufiger vorkommende Mäusebussard betroffen. Der Gefährdung des Großen Abendseglers kann bereits durch deutliches Abrücken der Windkraftanlagen vom Wald wirkungsvoll begegnet werden. Im Fall der Mäusebussard-Population ist zu prüfen, inwieweit durch Wahl der Landschaftsstruktur im Umfeld der Windkraftanlagen das Anfliegen dieser Bereiche bereits minimiert werden kann. Im Übrigen sind mit abgeschichteter Genauigkeit auf den folgenden Planungsebenen Artenschutzprüfungen vorzunehmen. In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, ob durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen von ggf. erforderlichen Einschränkungen gemäß Artenschutzrecht befreit werden kann. Dies wird nach überschlägiger Einschätzung der im Planungsraum gegebenen Bedingungen möglich sein.

Karte 3, Erhaltungs- und Entwicklungsziele mit vorhandenen Schutzgebieten

In dieser Karte werden die vom Fachbereich Umweltschutz und Entsorgung definierten Erhaltungs- und Entwicklungsziele mit den vorhandenen Schutzgebieten überlagert.



Das Gelände wird nördlich, östlich und südlich von einem Landschaftsschutzgebiet (grüne Darstellung) umgeben. Dieses ragt in Teilbereiche des JHQ-Geländes hinein (siehe Karte 3). Hier sind im Zuge der Umnutzung / Umplanung im Einzelfall Befreiungen von den einschlägigen Verboten erforderlich oder eine Schutzgebietsanpassung im Rahmen eines Landschaftsplanänderungsverfahrens durchzuführen. Der entsprechende Handlungsbedarf ist auf der Grundlage eines schlüssigen, von allen Beteiligten mitgetragenen Gesamtkonzepts im Einzelnen zu bestimmen. Der westliche Abschnitt des Geländes wird vom FFH- und Naturschutzgebiet (rot dargestellt) des Knippertbachtals umringt. Durch diese Schutzgebietsausweisung ergeben sich Nutzungseinschränkungen, die sich sowohl auf eine zukünftige Windkraftnutzung als auch auf eine bauliche Folgenutzung beziehen. Innerhalb der FFH- und Naturschutzgebiete ist eine bauliche Folgenutzung, insbesondere dann, wenn sie gewerblicher Natur sein soll, ausgeschlossen. Zum langfristigen Erhalt dieser sehr sensiblen Schutzgebiete sollen gemäß Fachbereich Umweltschutz und Entsorgung bauliche Folgenutzungen unmittelbar angrenzend an das FFH- und Naturschutzgebiet unterbleiben. Im Rahmen der Nachnutzung und Umgestaltung des JHQ-Geländes ist es im Übrigen sinnvoll, die FFH-

Verträglichkeit der Folgenutzungen bei jedem Planungsschritt bereits zu bedenken, ggf. zu untersuchen und zu beachten, sodass eine separate FFH-Prüfung in Bezug auf die weiteren Planungsschritte nicht erforderlich wird.

Desweiteren stehen eine Vielzahl weiterer, über das Gesamtareal verteilte Flächen innerhalb des JHQ gemäß Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Mönchengladbach vom 03.12.1970 unter Landschaftsschutz. Es handelt sich um die in Karte 3 dargestellten Flächen. Die Unterschutzstellung erfolgte noch auf der Grundlage des damals geltenden Reichsnaturschutzgesetzes. In der Schutzgebietsverordnung sind eine Reihe von Verboten geregelt, u.a. Bauverbot (Errichten baulicher Anlagen) und Aufforstungsverbot für landwirtschaftlich nutzbare Flächen mit Ausnahme Ödland. Wenn die beabsichtigten Maßnahmen Natur und Landschaft nicht schädigen und die Landschaft nicht verunstalten, sind jedoch regelmäßig Ausnahmen von den Verboten zugelassen. Diese alte Schutzgebietsverordnung soll aktualisiert werden. Derzeit wird durch den Fachbereich Umweltschutz und Entsorgung eine Schutzgebiets- und Biototypenkartierung durchgeführt, um die Inhalte der alten Verordnung auf ihre Aktualität hin zu überprüfen. Nach Abschluss der Arbeiten sollen die neuen Erkenntnisse in der Schutzgebietsplanung im Rahmen des Landschaftsplans der Stadt Mönchengladbach umgesetzt und in Form von Schutzgebietsfestsetzungen in den Landschaftsplan aufgenommen werden. Derzeit ist das JHQ-Areal aufgrund der militärischen Nutzung "ein weißer Fleck" im Landschaftsplan.

Das im Zuge der weiteren Konkretisierungen und Beratungen bei der Stadt schließlich favorisierte Nachnutzungskonzept muss in der Folge auf der städtischen Flächennutzungsplan- und Landschaftsplanebene in förmliche Planung umgesetzt werden. Solange der Landschaftsplan für das Gebiet keine Neuausweisungen vorgenommen hat, bleibt die alte Landschaftsschutzgebietsverordnung von 1970 in Kraft. Für das in diesem Fall erforderliche Landschaftsplan-Änderungsverfahren ist mit allen Vorbereitungen eine Dauer von mehreren Jahren zu veranschlagen.

Aus den Darstellungen der Karte 3 wird deutlich, dass große Teilbereiche, in denen sich der Fachbereich Umweltschutz und Entsorgung eine gewerbliche Nutzung vorstellen kann, in Schutzflächen gemäß der alten Verordnung liegen. Sollte sich nach Abstimmung der am Konversionsprozess Beteiligten ein Nachnutzungsszenario ergeben, welches Inseln mit baulicher Folgenutzung in Bereichen vorsieht, die nach alter Schutzgebietsverordnung unter Schutz gestellt sind, so besteht nach Aussage des Fachbereiches die Möglichkeit, in diesen Bereichen den geltenden Schutz aufzugeben und im Rahmen eines „kleinen“ Landschaftsplanänderungsverfahrens eine Neuabgrenzung der zu schützenden Flächen vorzunehmen.

Rheindahlener Sprung

Bei dem Rheindahlener Sprung handelt es sich um eine geologische Verwerfung im mittleren Bereich des JHQ-Areals. Durch den Wasserentzug besteht die Möglichkeit, dass dieser Teilbereich hydraulisch aktiv ist. Zur Verortung der genauen Lage des Sprungs sowie zur Eruiierung einer möglicherweise hydraulischen Aktivität sind Bodenmessungen im Bereich des Sprungs erforderlich. Die Darstellungen des Fachbereichs Umweltschutz und Entsorgung stellen einen wichtigen Input für die Erarbeitung des Grobkonzeptes dar. Die mit unterschiedlichen Erhaltungs- und Entwicklungszielen versehenen Flächen stehen in engem Zusammenhang mit dem örtlich vorgefundenen Naturinventar sowie den unterschiedlichen Schutzgebietskategorien. Daraus ergeben sich für das zu entwickelnde Grobkonzept zum einen eindeutige Nutzungseinschränkungen in Form von Restriktionen, z.B. für die Windkraftnutzung i.Z. mit den FFH- und Naturschutzgebieten sowie einzuhaltenden Mindestabständen zu benachbarten Wohnnutzungen, zum anderen bietet sich jedoch eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere auch für eine bauliche Folgenutzung in Form von „intensiv genutzten Inseln“, deren genaue Abgrenzungen nicht zwingend mit den Darstellungen des Fachbereichs Umweltschutz und Entsorgung übereinstimmen muss, solange die grundsätzlichen Erhaltungs- und Entwicklungsziele nicht beeinträchtigt werden.

Auf Grundlage der im Rahmen der historischen Recherche 2010 gewonnenen Erkenntnisse, wurden zwischenzeitlich weitergehende orientierende Untersuchungen auf Veranlassung der UBB der Stadt Mönchengladbach durchgeführt. Unter Einbindung der Bezirksregierung und der BIMA wurde 2012 eine orientierende Gefährdungsabschätzung vorgelegt. Im Vergleich mit anderen militärisch genutzten Flächen und im Verhältnis zur Flächengröße sind die Ergebnisse nach Einschätzung der UBB insgesamt positiv zu bewerten. Zwar besteht an 4 Einzelstandorten (Bereiche ehemaliger Tankstellen) der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung mit einer Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Grundwasser, die sich daraus ergebenden Restriktionen bzw. Nutzungseinschränkungen sind jedoch als äußerst gering zu bewerten. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand bleiben die durchzuführenden Sanierungs- bzw. Dekontaminationsmaßnahmen ohne nennenswerten Einfluss auf die konzeptionellen Nutzungsperspektiven. In den Bereichen die für eine landwirtschaftliche Nachnutzung vorgeschlagen sind, sind jedoch weitere Untersuchungen empfehlenswert, die den Wirkungspfad Boden – Pflanze explizit beleuchten.

Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass die gutachterlichen Ergebnisse einen kurzfristigen Handlungsbedarf aufzeigen. Im Rahmen des Grundwassermonitorings wird das Betreiben von Grundwassermessstellen über Jahre erforderlich. Dies setzt die Erreichbarkeit der Kontrollpunkte voraus. Darüber hinaus wird im Zuge vorgesehener Rückbaumaßnahmen eine weitführende gutachterliche Begleitung notwendig.

4.8 ERARBEITUNG EINER GROBSTRUKTUR

Die Erarbeitung unterschiedlicher Entwurfsansätze für das JHQ-Areal stellt einen entscheidenden Baustein für den Zielfindungsprozess dar. Hierbei liefern die unter Pkt. 4.6 und 4.7 herausgearbeiteten Erkenntnisse bereits wichtige Aussagen, die für die Konzeption von Entwurfsalternativen von Bedeutung sind.

Gleichzeitig gilt es, mit Hilfe zu entwickelnder Alternativen unterschiedliche Lösungsansätze zu konzipieren, die eingespeist in einen Diskussions- und Abstimmungsprozess mit den beteiligten Akteuren das Ziel verfolgen, die zivilen Nachnutzungsziele zu konkretisieren und auf dem Gelände deren räumliche Verortung festzulegen. Hierbei stehen eine Reihe von Fragestellungen um Raum, die sich wie folgt darstellen:

- Welche Bereiche sollen zukünftig einer baulichen Folgenutzung zugeführt werden?
- Wie sollen diese Bereiche erschlossen werden?
- Wo sollen zukünftig welche Nutzungen ausgeschlossen werden bzw. wo müssen diese Nutzungen aus rechtlichen Aspekten heraus ausgeschlossen werden?
- Wie können die im Rahmen der Perspektivenwerkstatt erarbeiteten Nutzungsvorstellungen auf dem Gelände miteinander in Einklang gebracht werden?

Zur Bewertung dieser Fragestellungen wurden vorab die für eine Entwurfskonzeption relevanten Parameter Versorgung, die Erschließung des Geländes und die Anbindung an das Autobahnnetz sowie die umliegenden Biotopstrukturen einer genaueren Betrachtung unterzogen. Hierbei geht es um die Fragestellung, ob sich durch die vorgenannten Parameter Schlussfolgerungen ergeben, die eine bauliche Nachnutzung in bestimmten Bereichen des Gesamtgeländes ausschließen.

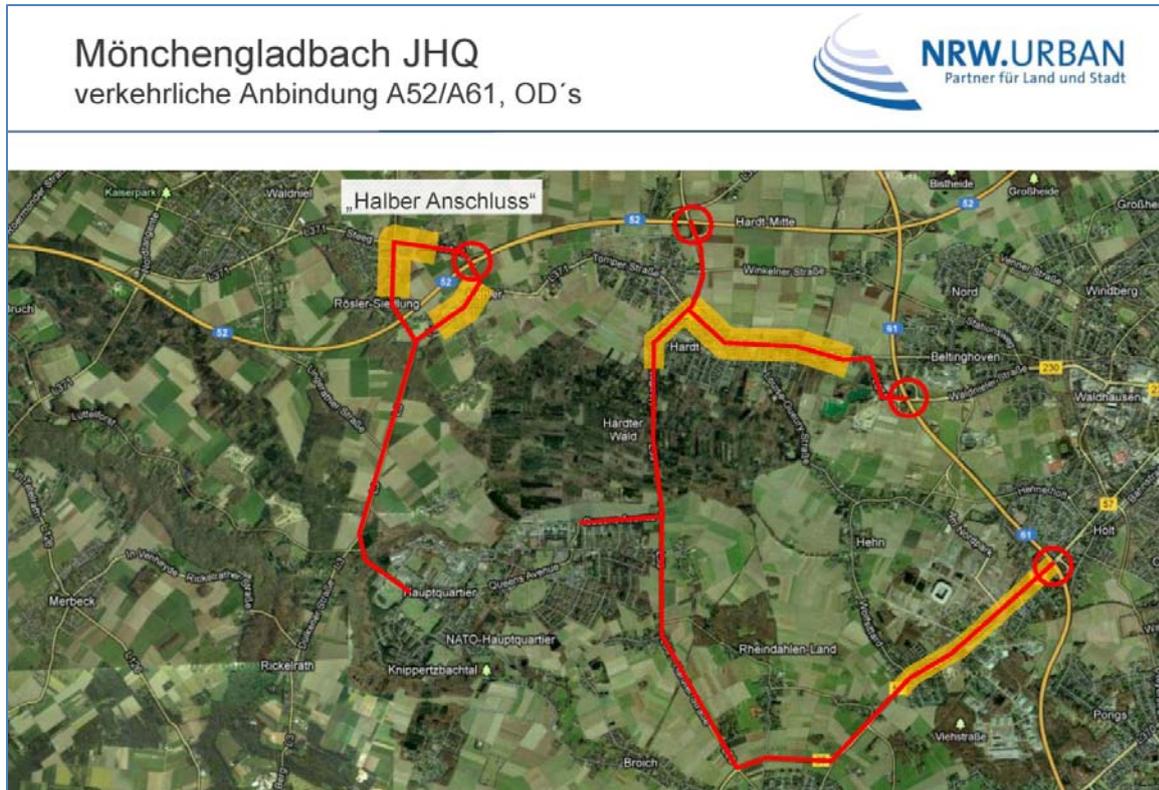
Versorgungsleitungen

Eine Versorgung des Geländes mit Trinkwasser, Erdgas und Strom ist sowohl für den westlichen als auch den östlichen Abschnitt des JHQ-Geländes aufgrund des vorhandenen Leitungsnetzes möglich. Dies bedeutet, dass sich aus Sicht der vorhandenen Versorgungsleitungen sowohl der östliche als auch der westliche Bereich in gleichem Maße für eine bauliche Nachnutzung eignen.

Straßenanbindung des JHQ-Geländes

Gleiches trifft für die unmittelbare Straßenanbindung des Areals zu. Eine Erschließung ist sowohl von Osten über die Queens Avenue und die Haardter Landstraße (L 39) als auch von Westen ebenfalls über die das Gesamtgelände durchlaufende Queens Avenue und die Dülkener Straße (L 3) gewährleistet.

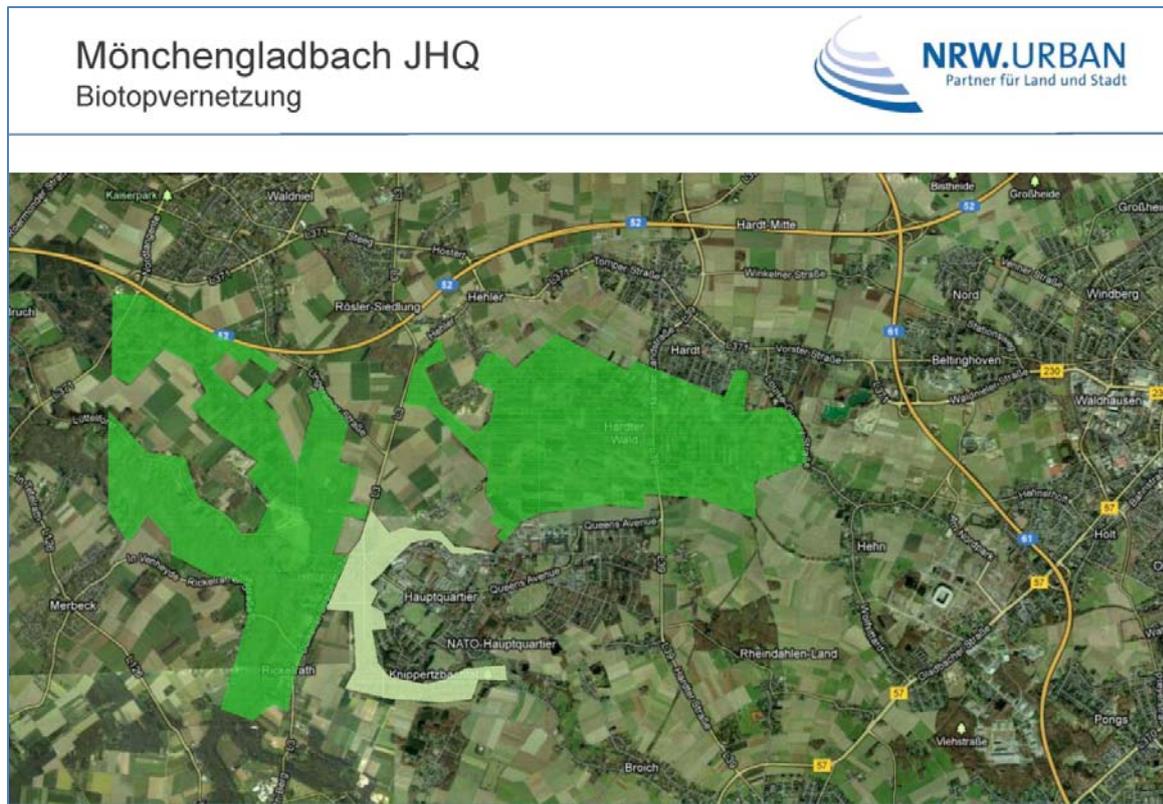
Autobahnanbindung des JHQ-Geländes



Bei der Betrachtung der Anbindung des JHQ-Geländes an das umliegende Autobahnnetz ist festzustellen, dass über die östlich gelegene Hardter Landstraße bessere Anbindungen an die nördlich gelegene A 52 sowie die östlich befindliche A 61 bestehen als über eine Autobahnanbindung nach Westen über L 2 „Am Wasserturm“. Die hierbei erreichbare Anschlussstelle (A 52 – „MG Hehler“) ist nur ein „halber Knoten“, das heißt es besteht nur eine Abfahrtsmöglichkeit von Osten kommend und eine Auffahrtsmöglichkeit in Richtung Osten.

Von der Queens Avenue im nordöstlichen Ausgang des JHQ kann über die Hardter Landstraße (L 39) die Anschlussstelle Mönchengladbach-Hardt (A 52) erreicht werden. Entlang dieser Strecke befindet sich eine Anzahl an Wohngebäuden innerhalb der Ortschaft Hardt. Ebenfalls über die Hardter Landstraße gibt es östlich des JHQ-Geländes zwei Möglichkeiten, die A 61 zu erreichen. Hiervon weist die Strecke zur Anschlussstelle im Bereich Holt ein deutlich geringeres Konfliktpotential im Zusammenhang mit benachbarter Wohnbebauung auf als die Strecke zur Anschlussstelle im Bereich Beltinghoven. Vom JHQ Richtung Westen kann nur die Anschlussstelle an die A 52 im Bereich Hehler auf kurzer Strecke angefahren werden.

Biotopvernetzung



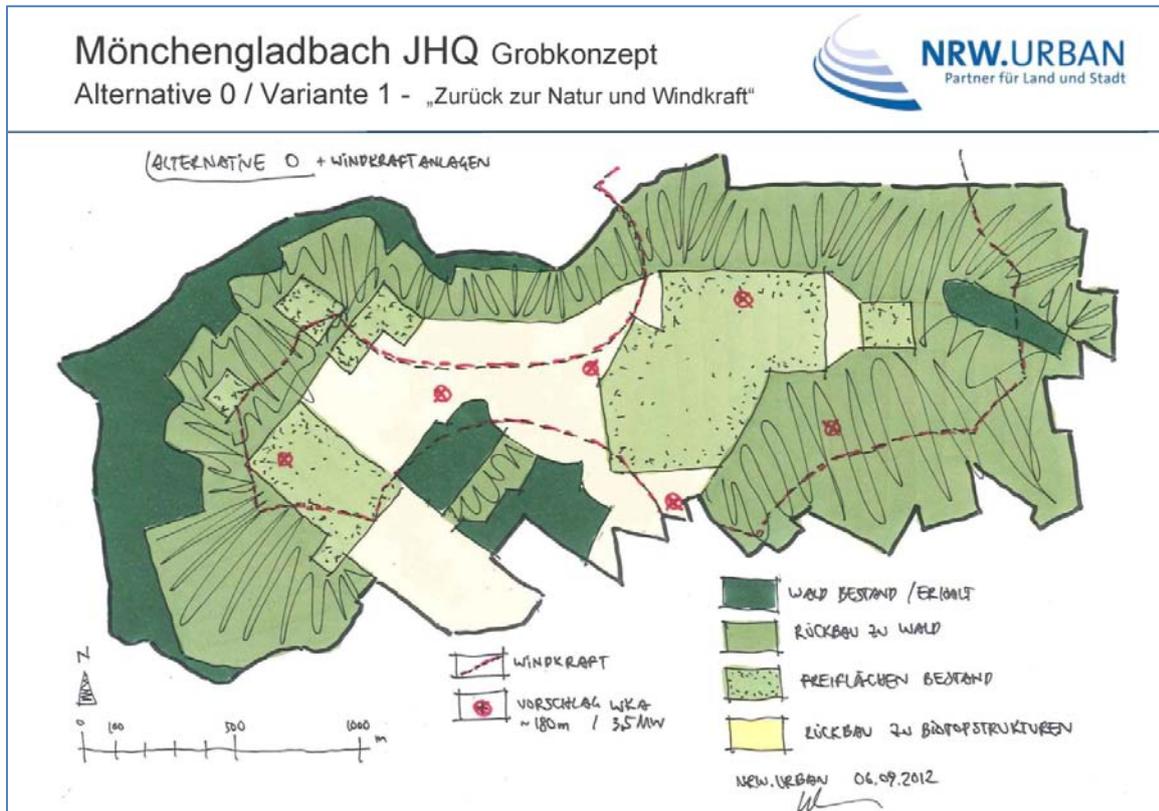
Bei einer großräumlichen Betrachtung des JHQ-Geländes im Kontext mit den benachbarten Flächen ist festzustellen, dass im Norden und Westen teilweise sehr weitläufige Waldbereiche anschließen, während im Osten und Süden primär landwirtschaftlich genutzte Flächen vorgefunden werden. Der als FFH- und Naturschutzgebiet ausgewiesene Bereich entlang des Krippertbachtals, der sich hufeisenförmig um den westlichen Abschnitt des JHQ gruppiert, ist unmittelbar mit den westlich angrenzenden Waldflächen verknüpft. Der Haardter Wald ist jedoch nicht mit dem FFH- und Naturschutzgebiet verbunden. Bei der Auseinandersetzung im Rahmen der Konzipierung von Nachnutzungsentwürfen ergibt sich die Möglichkeit, die beiden vorgenannten Waldbereiche durch das FFH- und Naturschutzgebiet sowie eine weitere Arrondierung in diesem Bereich wirkungsvoll miteinander zu verknüpfen. Einen in diesem Zusammenhang sehr sinnvollen Ausbau von Wald und weiteren Biotopstrukturen im Westen des Geländes steht die Platzierung von Inseln intensiver Nutzung sowie einer in Betracht kommenden Erschließung in diesem sehr sensiblen Bereich entgegen.

Sowohl aus erschließungstechnischer Sicht als auch im Hinblick auf eine Biotopvernetzung kann die Platzierung von Inseln intensiver Nutzung im Osten des Geländes als deutlich geeigneter bewertet werden.

Aufbauend auf den bisherigen Untersuchungsergebnissen und der im Rahmen des Abstimmungsprozesses gewonnenen Erkenntnisse wurden daraufhin unterschiedliche

Planungsalternativen, teilweise mit Untervarianten entwickelt. Hierbei wurden Lösungsvorschläge ohne ein bauliche und mit einer baulichen Folgenutzung konzipiert. Bei den Konzepten mit einer baulichen Folgenutzung wurden alternativ intensiv genutzte Inseln im westlichen und östlichen Bereich des Geländes platziert. Die entwickelten Alternativen und Varianten stellen sich hierbei wie folgt dar:

Alternative 0/Variante 1 „Zurück zur Natur und Windkraft“



Die beiden entwickelten Varianten zur Alternative 0 sehen den vollständigen Rückbau von baulichen Anlagen zugunsten von Wald und Biotopflächen vor. Gemäß den Ergebnissen aus der Perspektivenwerkstatt sowie einem darauffolgenden Ratsbeschluss durch die Stadt Mönchengladbach soll ein Nachnutzungsszenario ohne eine bauliche Folgenutzung auf dem Gelände als eine in Betracht kommende Zukunftsperspektive im Zielfindungsprozess berücksichtigt werden.

Die als FFH- und Naturschutzgebiet ausgewiesenen Flächen im Westen des JHQ müssen dauerhaft erhalten werden. Daher wird dieser Bereich als zu erhaltender Bestandswald im Konzept dargestellt. Drei weitere Waldinseln sollen dem Konzept entsprechend ebenfalls erhalten werden.

Für die sehr weitläufigen housing-areas und weitere bebaute Bereiche innerhalb des Geländes, die größtenteils in waldartige Grünstrukturen eingebettet sind, wird neben dem Erhalt des Baumbestandes ein Rückbau zu Waldflächen vorgeschlagen. Hierdurch wird es ermöglicht, das FFH- und Naturschutzgebiet mit einem 200 bis teilweise 500 m breiten zusätzlichen Waldstreifen zu arrondieren

und diesen Bereich über eine neue Anlage von zusätzlichen Waldflächen im Norden des Geländes sowohl mit dem Haardter Wald nördlich des JHQ als auch mit den Waldstrukturen in den housing-areas im Osten des Areals wirkungsvoll miteinander zu verknüpfen. Neben dem ökologischen Gewinn durch derartige Maßnahmen sei nochmals auf die wirtschaftliche Relevanz und den Bedarf nach Kompensationsmaßnahmen durch den Bundesforst und die Stadt Mönchengladbach verwiesen (siehe Pkt. 4.6).

Innerhalb des zentralen Bereiches wird der Erhalt vorhandener Waldflächen und der Rückbau zu Biotopstrukturen vorgeschlagen, die ebenfalls in Form von Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden können. Hierbei ist aber nicht das Ziel der Waldentwicklung zu verfolgen, um auf dem Gesamtgelände eine möglichst große Biotopvielfalt mit unterschiedlichen Lebensräumen für Flora und Fauna zu bieten.

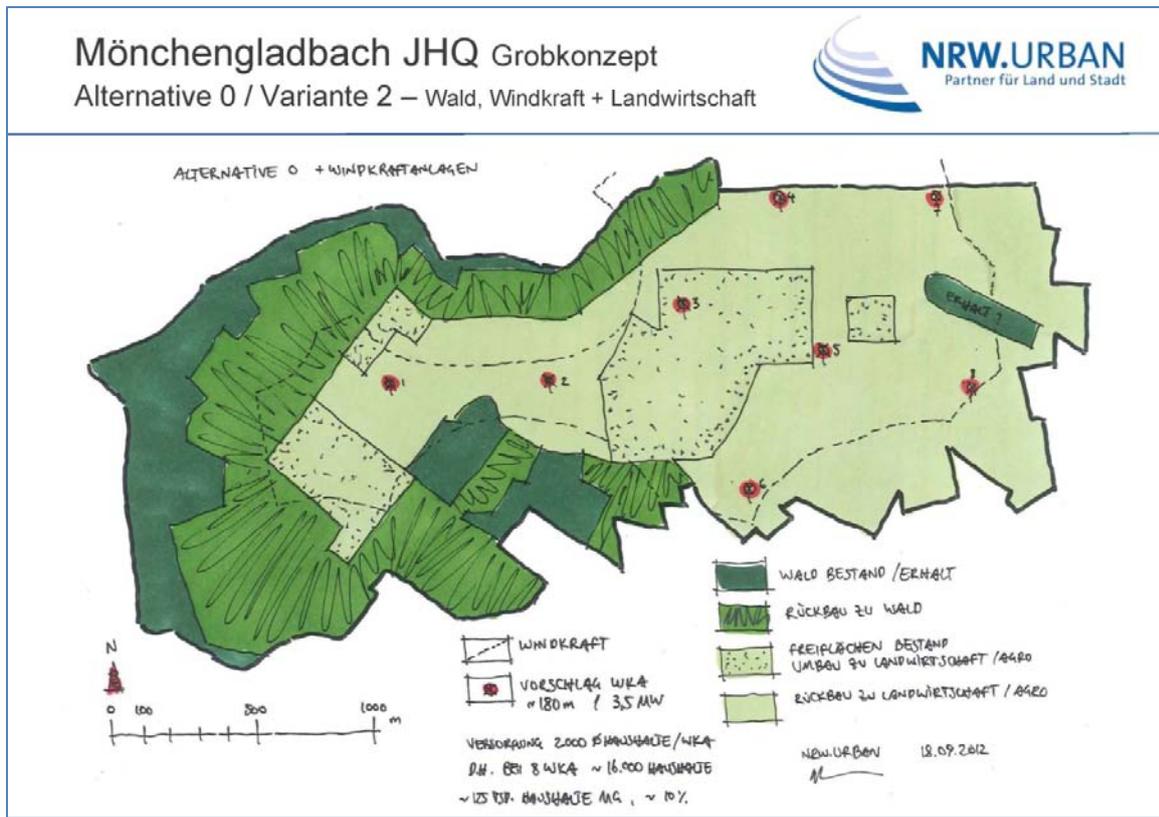
Außerhalb der vom Fachbereich Umweltschutz und Entsorgung definierten Tabuzonen für eine Windkraftnutzung besteht innerhalb der Potentialflächen die Möglichkeit, in diesem Bereich Windkraftanlagen zu platzieren. Den Darstellungen der Alternative 1 entsprechend könnten außerhalb der Waldflächen fünf Windkraftanlagen untergebracht werden. Hierbei ist von Anlagen der 3,5 MW-Klasse mit einer Anlagengesamthöhe von 180 m ausgegangen worden. Eine derartige Anlage kann rund 2.000 Haushalte mit Strom versorgen. Als Abstand der Anlagen untereinander wurde das 3-fache der Anlagenhöhe angenommen (540 m). Dies entspricht nach Rücksprache mit einem Energieversorgungsunternehmen, welches ebenfalls Windkraftanlagen plant und betreibt, den gängigen Werten im Rahmen einer ersten Herangehensweise. Als Abstand zum Wald wurde in der Regel 200 m gewählt. In den Bereichen, wo Abstände von weniger als 200 m gewählt wurden, kann durch eine Verschiebung der Windkraftanlage bzw. des geplanten Randes von Waldausbauflächen ebenfalls ein Abstand von 200 m hergestellt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgenannten Abstände bei allen Alternativen/Varianten zugrunde gelegt wurden.

Generell zeigt sich, dass sich die vorgefundenen Wald- und Freiflächenstrukturen ideal durch Kompensationsmaßnahmen (z.B. Rückbau, Waldaus- und -umbau) aufwerten und durch unterschiedlichste Biotopstrukturen ergänzen lassen.

Die vorhandenen Straße und Wege innerhalb des Geländes können teilweise zur Erschließung von Windkraftanlagen oder als Wanderwege im Zusammenhang mit einem Freizeit- und Erholungskonzept genutzt werden.

Bestehende Freiflächen bieten sich auch für die Installation und Nutzung von PV-Großanlagen an, die zwar derzeit nicht im Fokus des wirtschaftlichen Interesses potentieller Betreiber stehen, deren Realisierung jedoch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sich zukünftig auch wieder anders darstellen kann.

Alternative 0/Variante 2- Wald, Windkraft, Landwirtschaft

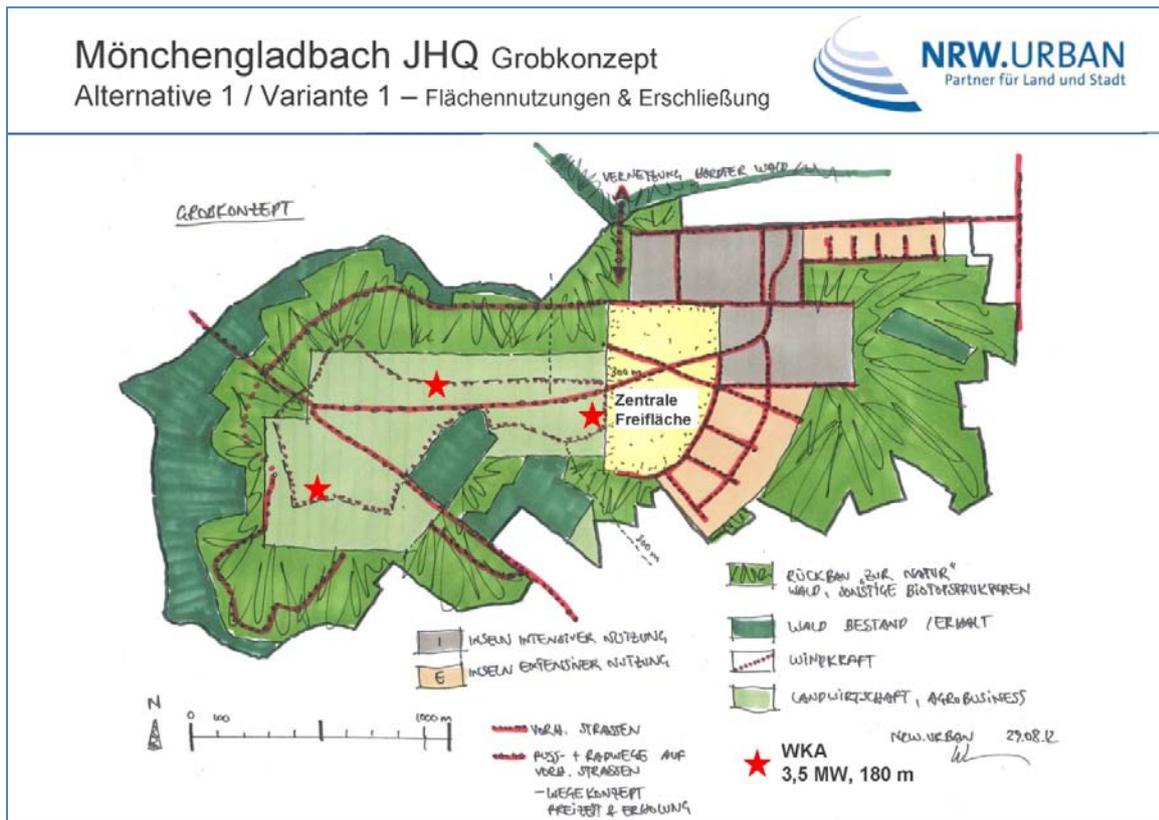


Neben den in der Variante 1 dargestellten Nutzungsschwerpunkten im Bereich des Naturerhalts und des Um- bzw. Ausbaus bestehender Flächen zu wertvollen Biotopstrukturen wurde in der Perspektivenwerkstatt im Spektrum möglicher Folgenutzungen ohne bauliche Entwicklung die Landwirtschaft thematisiert und als mögliches Nachnutzungsszenario aufgeführt. Diese ist als klassische Acker- oder Viehwirtschaft genauso vorstellbar wie die Nutzung von Teilbereichen für Agrobusinesszwecke. Es wird in diesem Zusammenhang auf die vorliegenden Erkenntnisse und Einschätzungen unter Pkt. 4.6 verwiesen.

Neben der bereits in Variante 1 vorgeschlagenen Arrondierung des FFH- und Naturschutzgebietes entlang des Knippertzbachtals und der damit verbundenen Vernetzung des Haardter Waldes mit den weitläufigen Waldbereichen westlich des JHQ wird in der Variante 2 der Fokus auf eine landwirtschaftliche Nachnutzung gelenkt. Es wird vorgeschlagen, vorhandene teilweise sehr großflächige rasenbestandene Teilflächen für landwirtschaftliche Zwecke zu nutzen. Hierfür bieten sich die zentralen zum Teil un bebauten Freiflächen im JHQ in besonderem Maße an. Eine Umwandlung der sehr stark baumbestandenen housing-areas im Osten des Geländes zu landwirtschaftlichen Zwecken oder Agrobusinesszwecken erscheint nach Abstimmung mit den am Prozess Beteiligten unwahrscheinlich. Dementsprechend kann das für den östlichen housing-area-Bereich dargestellte Ziel, den Baumbestand in diesen Bereichen zu erhalten und die Waldstrukturen artenreich auszubauen, als die deutlich sinnvollere Variante festgehalten werden.

Bei der Platzierung von Windkraftanlagen wurden die vorgenannten und beschriebenen Tabuzonen sowie angenommenen Mindestabstände zu Waldflächen und der Anlagen untereinander ebenfalls der Anlagenanordnung zugrunde gelegt.

Alternative 1/Variante 1



Die beiden Varianten 1 und 2 zu Alternative 1 sehen eine Fläche für bauliche Folgenutzungen im Osten des Geländes vor. Angelehnt an die vom Fachbereich Umweltschutz und Entsorgung definierten Erhaltungs- und Entwicklungsziele werden „Inseln intensiver Nutzung“ nördlich und östlich an die vorhandene zentrale Freifläche inmitten des JHQ-Geländes angeordnet.

Die bisherige zentrale Freifläche weist eine Flächengröße von rund 25 ha auf. Für den Erhalt und die Pflege würden sehr hohe Kosten auf den zukünftigen Flächeneigentümer zukommen, so dass eine derartige Fläche im Rahmen einer weiteren Konkretisierung deutlich zu verkleinern wäre. Die gewählten vier Bereiche für eine intensive bauliche Folgenutzung sind mit Ausnahme des sogenannten Big House derzeit in großen Teilen un bebaut (Rasen, Sport- und Stellplatzflächen).

Dadurch stellen sich im Vergleich zu stärker bebauten Bereichen im JHQ-Gelände die mit einer Folgenutzung verbundenen Abriss- und Entsorgungskosten als niedriger dar. Im Vergleich zu den housing-areas weisen die dargestellten Inseln intensiver Nutzung weniger Baumbestand auf, so dass

hier die Eingriffe in den Baumbestand und damit verbundene Ausgleichsmaßnahmen ebenfalls als geringer eingestuft werden können.

Der für intensiv genutzte Insel dargestellte Bereich umfasst ca. 35 ha. Bei Verkleinerung der zentralen Freiflächen könnten die baulich genutzten Inseln in diesem Bereich ausgedehnt werden. Dieser ist als unbebaute Rasenfläche unter Kostengesichtspunkten gut für eine bauliche Inanspruchnahme geeignet, da weder Ausgleichs- noch Abrissmaßnahmen in großem Umfang erforderlich würden. Östlich und südlich der Flächen, die für eine intensiv genutzte Fläche vorgeschlagen werden, schließt sich jeweils eine Insel extensiver Nutzung an. Hierbei wurde der Ansatz des Fachbereiches Umweltschutz und Entsorgung aufgenommen, in den wertvollen umfangreichen Baumbestand integrierte Nutzungsbausteine aus dem Dienstleistungsbereich zu integrieren. Hier sind ebenfalls Sport- und Freizeitwecken dienende bauliche Einrichtungen denkbar, die im Zusammenhang mit einer Nutzung der angrenzenden Freifläche stehen können.

Die bauliche Integration neuer Nutzungen in den Grünbestand ist mit einer Vielzahl an Restriktionen verbunden, die eine Umsetzung dieser Idee als fraglich erscheinen lässt. Die Nutzung der in dieser housing-Area aufstehenden Wohngebäude ist wenig realistisch. Die Gebäude sind vom Grundriss her schwer bis gar nicht für gewerbliche Zwecke weiterverwendbar, zudem muss der bauliche Zustand, insbesondere unter energetischen Gesichtspunkten, als unzeitgemäß betrachtet werden. Von Seiten der am Abstimmungsprozess Beteiligten werden dem Ansatz extensiv genutzter Inseln in den dargestellten Flächen geringe bis keine Realisierungsaussichten testiert.

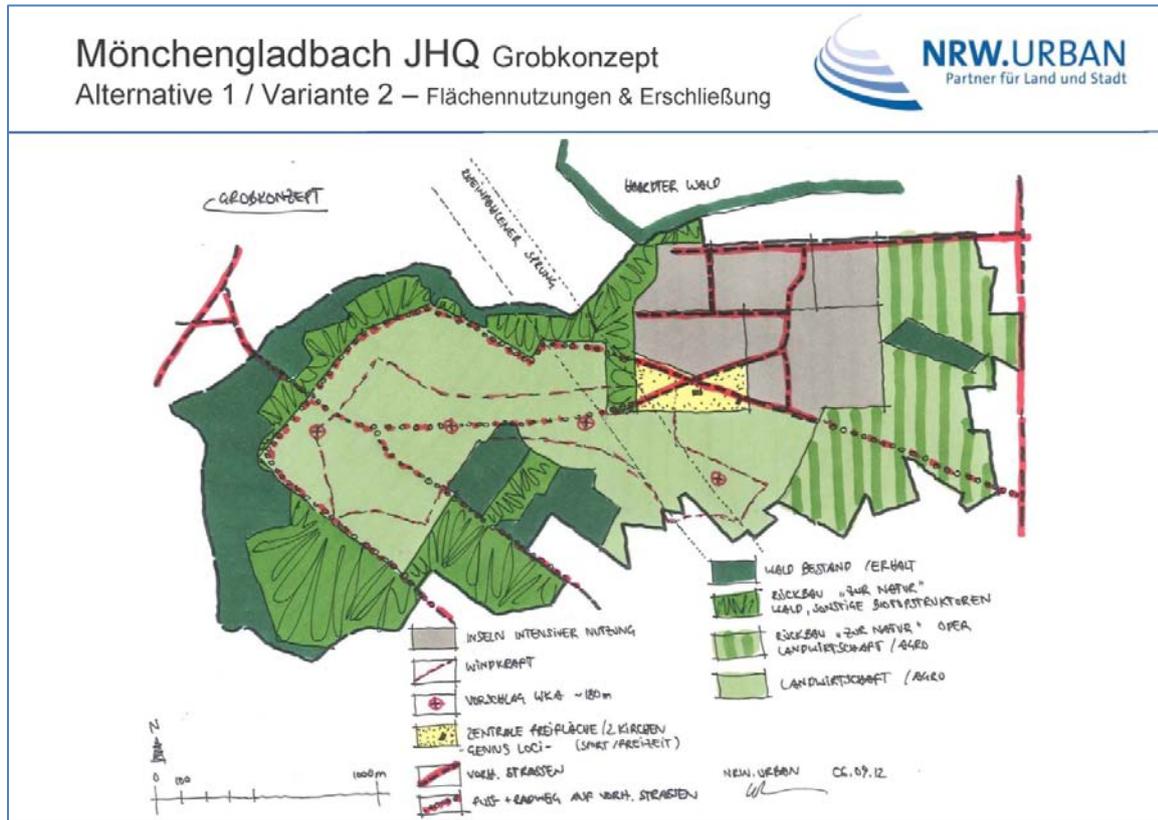
Im westlichen Abschnitt des Geländes wird die großzügige Arrondierung des FFH- und Naturschutzgebietes analog zur Alternative 0 vorgeschlagen.

Die zentralen Flächen können für die Ausbildung neuer Biotopstrukturen Verwendung finden. Die Fragwürdigkeit von landwirtschaftlicher oder agroindustrieller Nutzung wurde zuvor bereits erläutert (Kap. 4.6).

Innerhalb dieses Bereiches könnten rund drei Windkraftanlagen platziert werden (siehe Plan). Die vorhandenen Straßen können zur Erschließung der intensiv und extensiv genutzten Inseln in Anspruch genommen werden. Die Erschließung der baulichen Nutzungsinselfolgt von Osten über die Queens Avenue und die Haardter Landstraße.

Die im westlichen Bereich teilweise dargestellten Straßen stehen sinnbildlich für eine Weiternutzung einzelner vorhandener Straßen und Wegebeziehungen als Wanderwege, deren genaue Verknüpfung mit Wanderwegen in der Nachbarschaft einer weiteren Konkretisierung im Rahmen eines Freizeit- und Erholungskonzeptes bedarf.

Alternative 1/Variante 2



Im Gegensatz zur Variante 1 wurde hier aus den vorgenannten Gründen auf eine Ausweisung von Inseln extensiver Nutzung verzichtet. Zudem ist die zentrale Freifläche deutlich verkleinert worden. In diese noch rd. 7 ha umfassende Fläche sind zwei bestehende Kirchen eingebettet, die als Relikte an das ehemalige Nato-Hauptquartier auf die Geschichte dieses Ortes auch in Zukunft hinweisen.

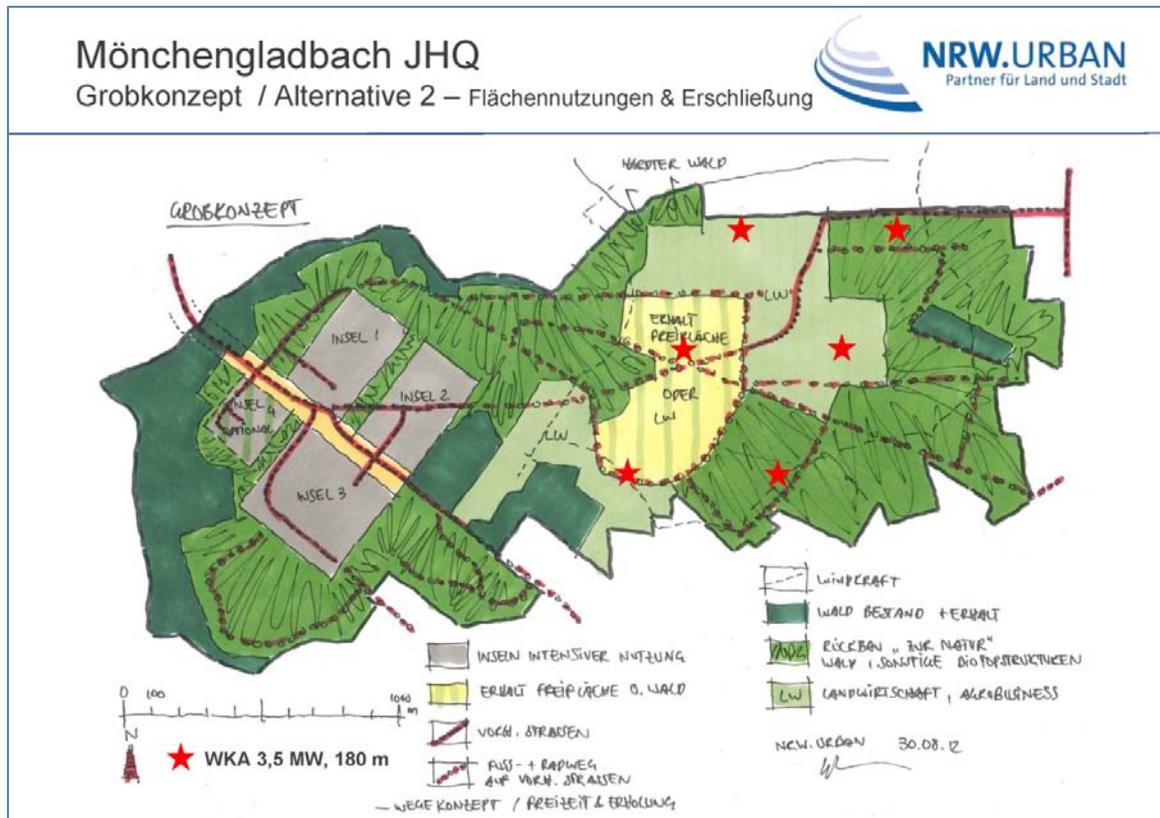
Nördlich und östlich wird ein ca. 54 ha umfassender Bereich für eine mögliche „Insel intensiver Nutzung“ dargestellt. Mit Ausnahme des Big House fallen für diese in großen Teilbereichen unbebauten und wenig baumbestandenen Flächen in wirtschaftlicher Hinsicht relativ geringe Kosten für Abbruch, Entsorgung und Ausgleichsmaßnahmen an.

Neben dem Erhalt und der Weiterentwicklung sowie Arrondierung von Walfflächen im westlichen Abschnitt des Geländes werden im zentralen Bereich Freiflächen vorgeschlagen, die zukünftig für landwirtschaftliche Zwecke und Agrobusiness zu nutzen sind. Ebenfalls denkbar ist eine mit einer Windkraftnutzung in Einklang stehende Aufwertung dieser Bereiche zu offenen hochwertigen Biotopstrukturen.

Für die stark baumbestandenen housing-areas im Osten erscheint der Erhalt des Naturinventars und gleichzeitige Waldausbau die sinnvollere Alternative als eine Umwandlung in landwirtschaftliche Flächen. Analog zu Variante 1 wird bei Betrachtung der Erschließung deutlich, dass die bestehende Hauptanbindung über die Queens Avenue sowie die daran anschließenden internen Straßen ideal für die Erschließung der baulichen Nutzungsinselfen verwendet werden können. Weitere ausgewählte

Straßen im Westen des Geländes können als neu zu schaffende Wanderwege oder ähnliches und zur Erschließung der Windkraftanlagen weiter genutzt werden.

Alternative 2



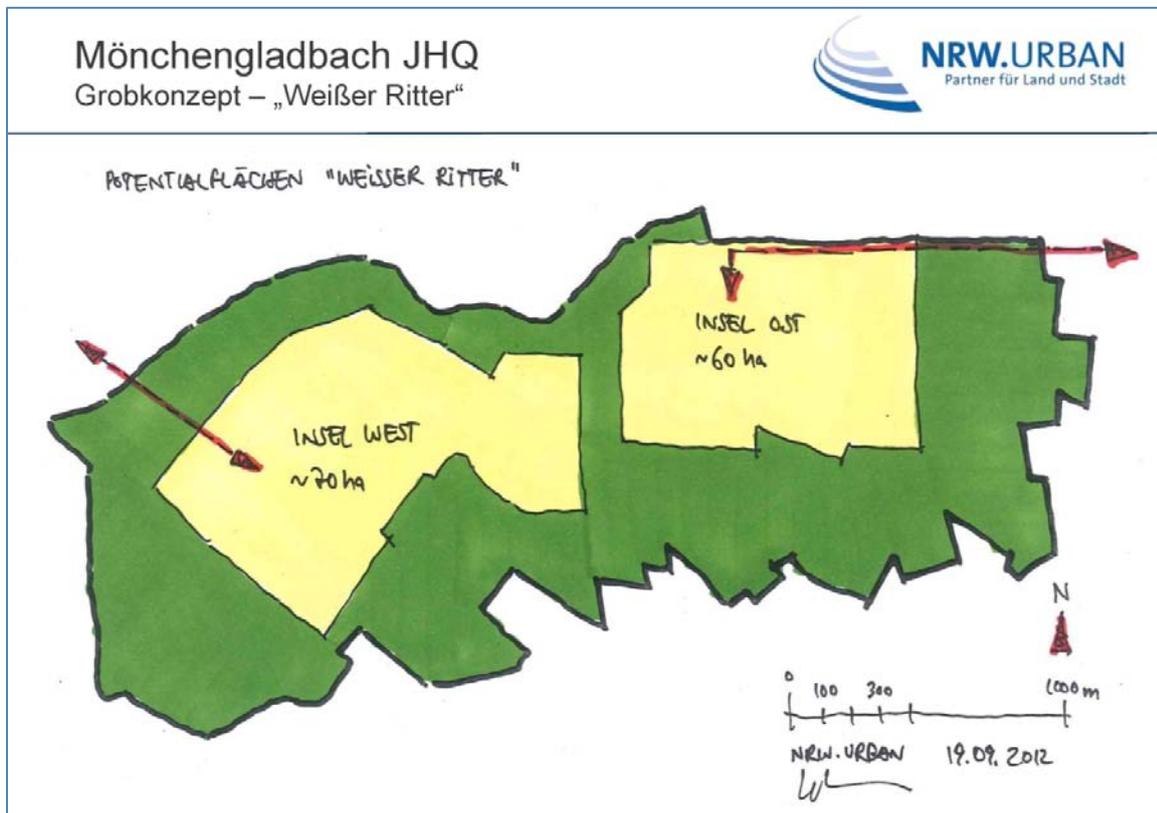
Im Gegensatz zu den beiden vorangegangenen Varianten der Alternative 1 wird hierbei eine „intensiv genutzte Insel“ im Westen des Geländes platziert. Entlang eines als zentrale Erschließungsachse konzipierten Freiraumbandes schließen sich insgesamt vier unterschiedlich dimensionierte Inseln für eine bauliche Folgenutzung an, die insgesamt eine Flächengröße von ca. 42 ha aufweisen. Die Inseln werden mit Ausnahme der am westlichsten gelegenen Insel 4 und der westlichen Ecke der Insel 3 mit mindestens 100 bis 150 m Abstand zum benachbarten FFH- und Naturschutzgebiet ausgebildet. Die Erschließung erfolgt von Westen über die Dülkener Straße (L 3) und die Queens Avenue.

Rund um die vier Nutzunginseln wird das FFH- und Naturschutzgebiet um zusätzliche Waldflächen erweitert, die eine wirkungsvolle Vernetzung mit der Haardter Wald ermöglichen. Für die housing-areas im Osten werden in dieser Variante der vollständige Rückbau und der Ausbau des Waldes vorgesehen. Im zentralen Bereich sind Freiflächen dargestellt, die sowohl für landwirtschaftliche Zwecke, Agrobusiness als auch für Kompensationsmaßnahmen, hier die Entwicklung von ökologisch hochwertigen Freiraumstrukturen, Verwendung finden können. Innerhalb des östlichen Freibereiches sind bis zu vier Windkraftanlagen möglich. Weitere zwei Windkraftanlagen sind unter Umständen

Dieser Bereich soll nach vollständiger Nutzungsaufgabe zurückgebaut und im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen ökologisch aufgewertet werden.

Von Seiten der NEW besteht großes Interesse daran, sowohl auf dem Gelände des Military-Hospitals als auch auf der östlich angrenzenden Freifläche Windkraftanlagen zu realisieren. Nach Aussagen der NEW sind auf dem Krankenhausareal rd. 5 Windkraftanlagen der 2,3 MW-Klasse möglich, die gleiche Anzahl identischer Windkraftanlagen ist in der östlich angrenzenden Freifläche umsetzbar. Zwischen den am Abstimmungsprozess Beteiligten besteht bezüglich der dargestellten Nachnutzungsvorstellung Konsens.

Alternative 3 - „Weisser Ritter“



Im Rahmen der letztjährig durchgeführten Perspektivenwerkstatt wurde von einigen Teilnehmern gewünscht, Optionen für eine großflächige Nutzung offen zu halten, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar ist und die im Falle einer derartigen Flächennachfrage nicht in den bestehenden Gewerbegebieten der Stadt bedient werden könnte. Diesem Wunsch entsprechend ist im Grobkonzept unter dem Stichwort „Weisser Ritter“ hierfür im Westen des Areals eine rd. 70 ha umfassende Fläche und im Osten ein 60 ha großer Bereich als Optionsfläche dargestellt worden.

Um eine solche Option offen zu halten, müsste im Regionalplan, der sich zur Zeit in der Fortschreibung befindet, ein Bereich für industrielle und gewerbliche Ansiedlungen (GIB) dargestellt

werden. Wie bereits zuvor erwähnt besteht von Seiten der Bezirksregierung derzeit kein Anlass, einen entsprechenden Bereich im Regionalplan aufzunehmen, da die bestehende Flächennachfragen im gewerblichen Bereich problemlos innerhalb der vorhandenen Baugebiete innerhalb der Stadt bedient werden können. Die Darstellung eines GIB für eine großflächige Nutzung wird daher von Seiten der Bezirksregierung abgelehnt.

Zielfindungsprozess

Die dargestellten Entwurfskonzepte sind im Rahmend des laufenden Abstimmungsprozesses mit den Fachstellen der maßgeblichen Projektakteure Stadt, Eigentümer, Bezirksregierung intensiv erörtert worden.

In seiner dem Planungsmaßstab entsprechenden Generalisierung haben die konzipierten Alternativen/Varianten entscheidend dazu beigetragen, die Möglichkeiten für eine Nachnutzung auf dem Gelände räumlich zu verorten. Über den intensiven Austausch zu den Vor- und Nachteilen des jeweiligen Nachnutzungsvorschlags ist es gelungen, ein weitgehend konsensuales Meinungsbild zu generieren, in welche Richtung sich das Gelände zukünftig weiterentwickeln kann und soll. Die im engen Abstimmungsprozess mit dem o.a. Teilnehmerkreis herausgearbeiteten Ergebnisse stellen sich demnach wie folgt dar:

- Die Entwicklung von Inseln intensiver Nutzung im westlichen Bereich wird aus erschließungstechnischer Sicht und aus naturschutzfachlichen Gründen heraus nicht gewünscht. Dieses Nachnutzungsszenario (Alternative 2) soll daher nicht weiter verfolgt werden.
- Die Platzierung einer Insel intensiver Nutzung im Osten des Geländes stellt sich im Vergleich zum Bereich West naturschutzrechtlich und erschließungstechnisch als eindeutig geeigneter dar. Während ein Teil der am Prozess Beteiligten die Platzierung einer Nutzunginsel im Osten ebenfalls ablehnt, da hierfür derzeit keine Marktnachfrage für die in Frage kommenden gewerblichen Nutzungsbausteine im Bereich rund um die Erneuerbaren Energien verzeichnet werden kann, wird von anderer Seite gewünscht, in diesem Bereich die Optionen für eine zivile bauliche Inanspruchnahme für die Zukunft offen zu halten.
- Die Nutzung des Areals für die Erzeugung regenerativer Energien wird von allen Beteiligten ausdrücklich befürwortet. Daher sollen ausreichend dimensionierte Flächen für die Bereitstellung von Windkraftanlagen oder PV-Großanlagen zur Verfügung gestellt werden, wobei der Fokus derzeit eindeutig auf die Windenergie gerichtet ist.

- Für die Aufwertung des Naturinventars auf dem Gelände in Form von Kompensationsmaßnahmen soll in ausreichendem Maße Raum geschaffen werden. Entsprechender Bedarf besteht sowohl auf Bundes- als auch auf städtischer Ebene.
- Die Nachnutzungsoption Landwirtschaft, Agrobusiness und Forstwirtschaft spielen von der Gewichtung aufgrund der bereits aufgeführten Erkenntnisse eine eher untergeordnete Rolle, sind jedoch für die Prozessteilnehmer durchaus vorstellbar.

**PROZESSORGANISATION/
PROJEKTMANAGEMENT**

5. PROZESSORGANISATION/ PROJEKTMANAGEMENT

5.1 PROJEKTAUFBAU

Zu den Hauptaufgaben im Rahmen der Implementierungsphase des Projektmanagements gehören nachfolgende Arbeitsschwerpunkte:

- Definition und Aufbau der Organisation der Einzelprojekte als auch des Gesamtprojektes
- Moderation und Ergebnissicherung, z.B. im Rahmen der Organisation und Dokumentation von Projektbesprechungen und Sitzungen eines Lenkungskreises (z. Z. Projektgruppe)
- Anfertigung eines Aufgabenstrukturplans
- Festlegung der jeweiligen Projekt- und Teilprojektziele
- Erarbeitung und Fortschreibung der Projektbeteiligtenliste
- Erarbeitung einer Zeitmaßnahmenplanung, die kontinuierlich fortzuschreiben und dem Abzugsprozess anzupassen ist
- Anfertigung und Abstimmung von Gesprächsdokumentationen
- die Einrichtung und Pflege eines digitalen Datenraums erfolgen – falls gewünscht -

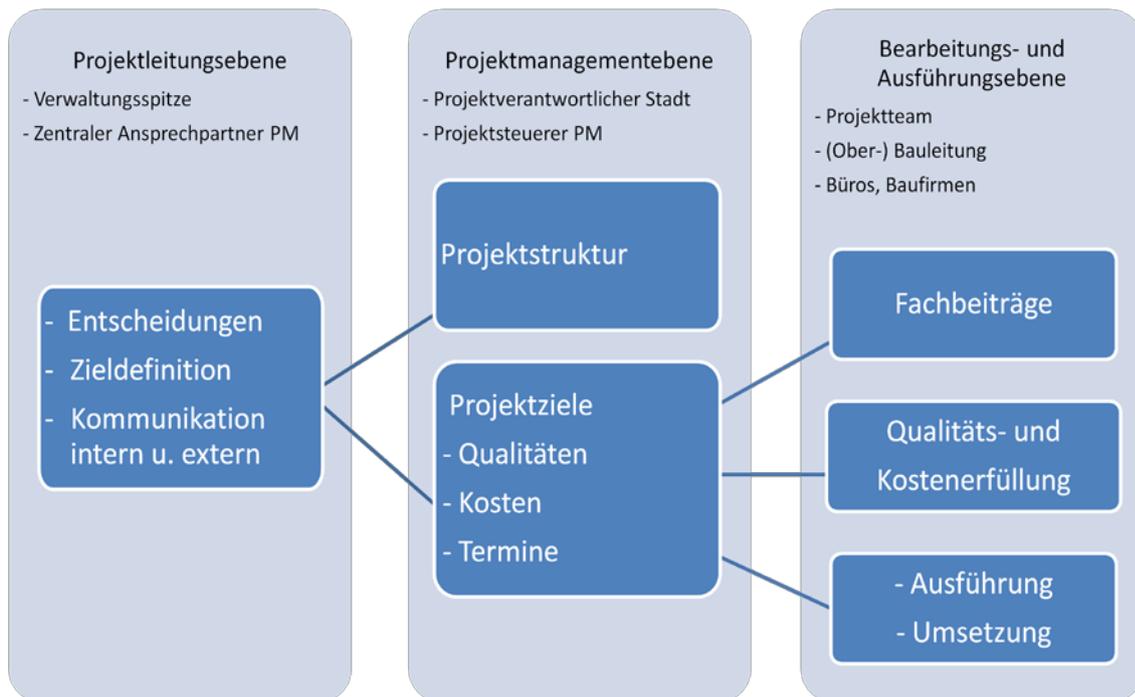
Die Prozessorganisation soll die Stadt Mönchengladbach in die Lage versetzen, den Konversionsprozess über das Jahr 2012 hinaus strukturiert und ergebnisorientiert fortzusetzen.

In der folgenden Übersicht sind mögliche Organisationsstrukturen aufgeführt:



Das Konversionsprojekt stellt wegen seiner Größenordnung und außerordentlichen Komplexität eine vor allem quantitative Herausforderung für die Stadt dar, mit der die vorhandenen, personellen Ressourcen der Verwaltung möglicherweise überschritten werden. Die Realisierung könnte mit Unterstützung externer Fachleute gesteuert und betreut werden.

Dabei kann ein gegebenenfalls externes Projektmanagement implementiert werden, dass die Stadt Mönchengladbach bei der Entwicklung dieses städtebaulich und stadtentwicklungspolitisch bedeutsamen Projektes berät und unterstützt.



Zu den Hauptaufgaben im Rahmen der Implementierungsphase des Projektmanagements gehören nachfolgende Arbeitsschwerpunkte:

- Definition und Aufbau der Organisation der Einzelprojekte als auch des Gesamtprojektes
- Festlegung der jeweiligen Projekt- und Teilprojektziele
- Festlegung und Fortschreibung der Projektbeteiligtenliste
- Aufbau eines digitalen Datenraumes (- Struktur, - Einrichtung), sofern eine externe Begleitung gewählt wird.

5.1.1 UMSETZUNGSPHASE / KAUFMÄNNISCHE UND TECHNISCHE BETREUUNG

Das Projektmanagement hat während der Durchführungsphase der Projekte nachfolgende Aufgabenschwerpunkte sicherzustellen:

- Aufbau der definierten Projekt- und Organisationsstruktur
- Organisation und Dokumentation regelmäßiger Projektbesprechungen
- Erarbeitung und Fortschreibung von Zeitmaßnahmenplänen
- Koordination von Dritten in den Prozess einzubindenden Institutionen und Fachbüros
- Bei Bedarf Unterstützung von Bodenordnungsmaßnahmen
- Mitwirkung im kaufmännischen und technischen Projektmanagement
- Liquiditätsplanung
- Erstellung / Fortschreibung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Projektbuchhaltung und Controlling über die eingesetzten Finanzmittel
- Beantragung, Bewirtschaftung und Abrechnung eingehender Fördermittel bis zum Verwendungsnachweis
- Bedarfsposition: Einbindung der Fachleute aus den verschiedenen Disziplinen im Bedarfsfall zu konkreten Fragestellungen. Insbesondere gilt dies für die Bereiche Städtebau, Landschaftsplanung, Architektur, Baumanagement, Tiefbau, Abbruch/Herrichtung, Altlasten, Verkehrsplanung, Immobilienwirtschaft und Öffentlichkeitsarbeit.
- Vergabemanagement
- Pflege des digitalen Projektraumes
- Dokumentation

5.1.2 EINRICHTUNG PROJEKTGRUPPE

Mit der Einrichtung einer zentralen Projektgruppe wurde ein erster Baustein realisiert, um den Konversionsprozess zur Nachnutzung des JHQs besser steuern und koordinieren zu können. Vertreten in der Projektgruppe, die erstmals im Juli 2012 tagte, sind

- die Stadt Mönchengladbach,
- die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA),
- und NRW.URBAN GmbH & Co KG (Organisation und Moderation).

Bisher haben vier Projektgruppensitzungen und zwar am 12. Juli, am 09. August, am 13. September und am 25. Oktober stattgefunden. Die Protokolle zu den Sitzungen sind als Anlagen beigefügt.

Neben wechselnden Themen aus verschiedenen Fachbereichen oder notwendigen Diskussionen zum Projektfortschritt, gab es regelmäßige Tagesordnungspunkte. Dazu gehörten:

- Erarbeitung von konsensfähigen Formulierungen einer Kooperationsvereinbarung;
- Diskussion des Sachstands der Erarbeitung des Grobkonzepts;
- Vorstellung und Diskussion der Ergebnisse von Expertengesprächen;
- Vorstellung und Verständigung über einen einheitlichen Umgang mit Interessentenanfragen.

Seitens der Stadt Mönchengladbach und der BImA wurde der Wille bekundet, den regelmäßigen Austausch in dieser Konstellation auch über das Jahr 2012 hinaus fortzuführen.

Je nach Bedarf werden weitere Teilnehmer verschiedener Fachdisziplinen, Ämter oder Abteilungen eingebunden.

Um die Effektivität der zentralen Arbeitsgruppe weiter zu steigern, wird die Einrichtung von Fachgruppen empfohlen. Hierdurch können entscheidungsvorbereitende Erkenntnisse besser erarbeitet und in die Projektgruppe hineingetragen werden.

Durch das in diesem Jahr von NRW.URBAN organisierte Informationsmanagement werden erarbeitete Arbeitsgrundlagen, Besprechungsergebnisse und Abstimmungsschritte zeitnah den Mitgliedern der Projektgruppe zur Verfügung gestellt.

5.1.3 ERARBEITUNG EINER KONVERSIONSVEREINBARUNG

Ziel einer Konversionsvereinbarung ist es, die städtebaulichen und strukturpolitischen Vorstellungen der Kommune sowie die Verwertungsinteressen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) in Einklang zu bringen. Dabei können auch zentrale „Spielregeln“ fixiert werden, die den notwendigen Abstimmungsprozess einvernehmlich festlegen.

In diesem Sinne beabsichtigen die beiden genannten Partner, kurzfristig eine Kooperationspartnerschaft einzugehen und in Form einer Konversionsvereinbarung zu formalisieren. NRW.URBAN hat den Prozess der Aushandlung moderiert und für die Stadt Mönchengladbach betreut. Die Kooperationsvereinbarung ist weitgehend ausverhandelt und steht kurz vor der Unterzeichnung. Folgende Punkte werden in der Vereinbarung geregelt:

- Präambel: Allgemeine Feststellung zum Anlass der Vereinbarung
- Konversionsfläche(n): Beschreibung des Vereinbarungsgegenstandes
- Zielsetzung: Eckpfeiler sind gemeinsames Ziel und Interessenlage; idealerweise bereits ein gemeinsames Entwicklungsziel
- Zusammenarbeit: gegenseitige Absicherung frühzeitigen Informationsflusses, enge Abstimmung,
- Einrichtung eines Lenkungskreises mit Vertretern des Landes, ggfls. des Kreises, der Gemeinde, ggfls. weiterer Dritter (z.B. NRW.URBAN),
- Einrichtung einer operationellen Arbeitsgruppe (Bsp. 2012) und –je nach fachlichem Erfordernis- weiterer thematischer Fachgruppen.
- Liegenschaftsvermarktung: Einvernehmliche Grundsätze aus Lenkungskreis, Abstimmungen zu evtl. sinnvollen Zwischennutzungen / Duldungen
- Öffentlichkeitsarbeit: frühzeitige Abstimmung zu Medienarbeit und Bürgerbeteiligung im Bedarfsfall,
- dialogorientierter Entwicklungsprozess mit Bürgerschaft und Kommune,
- abgestimmte Öffentlichkeitsarbeit im Rahmen von Pressearbeit, Informationsveranstaltungen, Ersterstellung von Broschüren, etc.
- Aufgaben und Kostenteilung: Diese sind in weiteren Einzelvereinbarungen einvernehmlich abzuschließen; insbesondere stehen folgende Punkte an:
- Fortführung der Grundlagenermittlung, bzw. Fortschreibung der Rahmenbedingungen durch stetigen Erkenntnisgewinn aus den Prozessen,

- Entwicklung grundsätzlicher Planungsaussagen zu den Entwicklungszielen (städtebaulich, freiraumplanerisch, verkehrlich) z.B. durch Gutachten, Wettbewerbe oder sonstige Einbindung Dritter,
- Konkretisierung der Nachnutzungsoptionen baulicher Substanz im Einklang mit den grundsätzlichen planerischen Entwicklungszielen,
- Durchführung der Bauleitplanung,
- Hinweis auf die Eigentümerfunktion bezüglich Fragen der Kampfmittelsondierung und -räumung, Altlastenermittlung und Sanierung nach gesetzlichen Vorgaben.

Durch diese Vereinbarung soll die künftige partnerschaftliche Zusammenarbeit geregelt werden, um so eine an den Entwicklungszielen der Kommune und der wirtschaftlich sinnvollen Entwicklung orientierten Gesamtlösung erreichen zu können.

5.2 ABSTIMMUNG MIT DER REGIONALPLANUNG

Der Regionalrat hat 2010 den Startschuss für die Fortschreibung des Regionalplans (GEP 99) gegeben. Hierbei stehen neben neuen Grenzen des Plangebietes oder absehbaren, bindenden Vorgaben des avisierten neuen Landesentwicklungsplans, auf den es zu reagieren gilt, u.a. auch neue Darstellungsmöglichkeiten für die zukünftig immer öfter in den planerischen Fokus zu nehmenden Konversionsflächen. Seither wurden von der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 32 - Regionalplanung- konkrete Entwürfe von Leitlinien für die Fortschreibung des Regionalplans erarbeitet und die Akteure in der Region wurden gebeten, Stellung zu den Leitlinienentwürfen zu nehmen. Die endgültige Beschlussfassung über die Leitlinien ist durch den Regionalrat am 01.06.2012 erfolgt. Derzeit bereitet die Regionalplanungsbehörde den Erarbeitungsbeschluss für die Fortschreibung des Regionalplans vor.

Zur Abstimmung der in Betracht kommenden Darstellungen im fortzuschreibenden Regionalplan wurden die im Vorfeld mit der Stadt Mönchengladbach, der BImA und dem Bundesforst diskutierten Grobkonzepte der Regionalplanungsbehörde im Beisein der Stadt Mönchengladbach vorgestellt, mit den Vertretern des Dezernates 32 erörtert und die aus der Diskussion heraus denkbaren Darstellungen im Regionalplan diskutiert.

Einschätzung der Grobkonzepte

Nach Einschätzung der Regionalplanungsbehörde wird der Bedarf nach gewerblichen Bauflächen innerhalb des Stadtgebietes in ausreichendem Umfang abgedeckt. Für eine bauliche Folgenutzung auf dem JHQ-Gelände müsste demnach ein entsprechender regionaler Bedarf dargestellt werden. Dieser Bedarf wird nicht gesehen. Ein möglicherweise entstehender Bedarf nach Flächen für bauliche Entwicklungen im Bereich der regenerativen Energieerzeugung (Forschung, Dienstleistung, Lehre

o.a.) wird in einer für den Regionalplan darstellungsrelevanten Größenordnung (10 ha und mehr) ebenfalls nicht gesehen.

Aufgrund des fehlenden Bedarfs wird eine Darstellung als Bereich für industrielle und gewerbliche Nutzungen (GIB) im Regionalplan von der Bezirksregierung ausgeschlossen. Stattdessen soll aufgrund der besonderen Eignung des Gebiets als strategische Ausrichtung die Weiterentwicklung von Natur/Freiraum in Kombination mit einer Windkraftnutzung und anderer regenerativer Energiegewinnungsarten der Vorrang gegeben werden. Von Seiten der Bezirksregierung wird es für sinnvoll erachtet, dieses im Einklang mit den Landeszielen stehende Nutzungsspektrum im neuen Regionalplan aufzunehmen.

Potentialflächen Windenergie

Die in dem Konzept 01 dargestellte Windkraftpotentialfläche wurde aufgrund einzuhaltender Mindestabstände zu benachbarten Siedlungskörpern ermittelt. Die Regionalplanungsbehörde wird diese möglichen Potentialflächen in der Fortschreibung des Regionalplanes für ein Vorranggebiet Windkraft prüfen. Nach einer groben Vorabschätzung der Regionalplanungsbehörde liegen innerhalb des JHQ und hier insbesondere im zentralen und nordöstlichen Bereich größere Flächen, die potentiell für die Windkraftnutzung in Frage kommen und dort sachgerecht verortet wären.

Die im Nordosten des Geländes konzipierten „Inseln intensiver Nutzung“ (Alternative 1) liegen in einem solchem Bereich, der potentiell für die Windenergienutzung nutzbar wäre. Welche Flächen in welcher Abgrenzung in den Regionalplan als Windenergiebereiche aufgenommen werden, muss aber erst im weiteren Verfahren der Regionalplanfortschreibung entschieden werden.

Im Übrigen schließen etwaige Windenergiebereiche als „Vorranggebiete ohne die Wirkung von Eignungsgebieten“ auch zusätzliche kommunale Windkraftzonen außerhalb der Windenergiebereiche nicht aus, wenn z.B. andere Vorgaben und Entwicklungsziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Von Seiten der Bezirksregierung ist eine zeichnerische Darstellung der Windkraftnutzung beabsichtigt. Ob die im Grobkonzept dargestellte Fläche im Regionalplan als Vorranggebiet für die Windkraftnutzung dargestellt werden kann, bedarf –wie beschrieben- einer weiteren Prüfungs- und Abstimmungsphase in den nächsten Monaten. U.a. sollen noch die abschließenden Ergebnisse der Potentialstudie Windenergie NRW berücksichtigt werden. Grundsätzlich muss die Windkraftnutzung für die Darstellung im Regionalplan substantiell durchsetzbar sein, d.h. es muss auf Grundlage vorliegender Erkenntnisse eine realistische Chance für eine zukünftige Realisierung gegeben sein. Andernfalls kann keine Darstellung im Regionalplan erfolgen. Hierbei sind insbesondere die Belange des Natur- und Artenschutzes von Bedeutung.

Solarenergie

Bei einer Änderung der Förderkulisse, z.B. einer Kürzung der Förderungen für Windkraftanlagen (WKAs) können WKAs zukünftig wieder stärker aus dem Fokus des wirtschaftlichen Interesses rücken. Je nach konkreter Standorteigenschaft kann sich eine PV-Großanlage auch heute noch rechnen.

Daher plant die Bezirksregierung, in den Regionalplan eine textliche Regelung zur Steuerung der Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen aufzunehmen. Ob eine derartige textliche Regelung im Regionalplan Berücksichtigung finden kann, bedarf einer weiteren Prüfungs- und Abstimmungsphase in den nächsten Monaten. Grundsätzlich gilt, dass die Solarenergienutzung im Planungsgebiet substantiell durchsetzbar sein muss, ansonsten kann keine Darstellung im Regionalplan erfolgen. Hierbei sind insbesondere die Belange des Natur- und Artenschutzes von Bedeutung.

5.3 ABSTIMMUNG MIT DIENSTSTELLEN DER STADT MÖNCHEGLADBACH

Für die Erarbeitung von möglichen Nachnutzungsszenarien für das JHQ-Gelände war es notwendig, in einem ersten Schritt mögliche Restriktionen und Potentiale für die einzelnen in der Perspektivenwerkstatt herausgearbeiteten Nutzungsbausteine aufzudecken und diese möglichst räumlich zu verorten. Bei dieser Herangehensweise haben die unter Punkt 4.7 näher erläuterten Übersichtskarten des Fachbereiches Umweltschutz und Entsorgung einen hilfreichen Beitrag zum Einstieg geleistet.

Auf Grundlage dieser zusammenfassenden Darstellung sowie weiterer im Prozess gewonnener Erkenntnisse wurden anschließend Grobkonzepte in Form von Alternativen / Varianten entwickelt. Diese werden eingehend unter Punkt 4.8 erläutert. Die einzelnen Entwurfskonzepte sind dem Planungsamt, Teilen der Verwaltungsspitze sowie dem Fachbereich Umweltschutz und Entsorgung vorgestellt und mit ihnen intensiv diskutiert worden. Die hierbei gewählte Herangehensweise mit der verwendeten Darstellungsart in Form von unterschiedlichen Entwurfsskizzen wurde von städtischer Seite als geeignetes Mittel dafür begrüßt, im Rahmen des notwendigen Zielfindungsprozesses eine weitergehende Fokussierung auf vorstellbare Nachnutzungsmöglichkeiten mit räumlicher Verortung unterschiedlicher Nutzungsschwerpunkte zu ermöglichen. In enger Abstimmung mit den o.a. beteiligten Akteuren auf Seiten der Stadt Mönchengladbach hat sich ein deutliches Meinungsbild ergeben. Hierbei wird der vollständige Rückbau des Areals (Alternative 0) präferiert. Der Platzierung einer „intensiv genutzten Insel“ wird derzeit keine Marktnachfrage testiert, die nicht alternativ, oder aus Sicht der Stadt sogar vorrangig, auf anderen Flächen des Stadtgebietes innerhalb bestehender Gewerbestandorte befriedigt werden könnte. Nichts desto trotz wird die Platzierung einer Nutzungsinsel nicht gänzlich ausgeschlossen. Diese sollte für den Fall eines auftretenden Bedarfs im Osten des Geländes platziert werden. Hierfür sprechen die geeigneteren verkehrstechnische

Anbindung sowie die bessere Vereinbarkeit mit den Zielen des Landschafts- und Artenschutzes (nähere Erläuterungen hierzu siehe Punkt 4.8). Daher wird aufgrund der derzeit erkennbaren Bedarfsstruktur von den städtischen Akteuren (Planungsamt, Fachbereich Umweltschutz und Entsorgung) die Alternative 0 kurz- bis mittelfristig realistischer eingeschätzt.

Von Seiten des Fachbereichs Umweltschutz und Entsorgung wurden darüber hinaus folgende Erkenntnisse und Informationen in das Verfahren eingespeist:

Wasser, Abwasser

Die JHQ-eigene Wassergewinnungsanlage entzieht dem sich westlich und südlich anschließenden FFH-Gebiet (Feuchtgebiet) große Mengen Grundwasser. Der FB wünscht sich nach Abzug der Streitkräfte eine Einstellung der Wasserentnahme vor Ort, um die daraus resultierenden ökologischen Beeinträchtigungen abzustellen. Dies hätte im Falle einer gewerblichen Nachnutzung die Verlegung neuer Leitungen zur Folge (zentrale Wasserversorgung).

Konkrete gutachterliche Untersuchungsergebnisse zur Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes (Absenkungstrichter o.ä.) liegen jedoch nicht vor.

Natur und Landschaft, Artenschutz

Die FFH- und die Naturschutzgebietsabgrenzung rund um das JHQ (im Wesentlichen das Knipperzbachtal) sind identisch. Für möglicherweise entstehende Neubauten ist somit eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Artenschutzuntersuchungen (Vögel, Fledermäuse) liegen für die umliegenden Bereiche vor. Hieraus sind Schlussfolgerungen für das JHQ-Gelände möglich. Zu Amphibien liegen bisher keine Erkenntnisse vor.

Die ULB empfiehlt die frühzeitige Durchführung von gutachterlichen Untersuchungen zum Artenschutz für das JHQ-Areal, um fundierte Erkenntnisse zu möglichen Restriktionen künftiger Nutzungen auf dem Gelände zu erlangen.

Erneuerbare Energien, Meinungsbild ULB

Generell hält die ULB die Ansiedlung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien auf dem JHQ-Gelände für eine sinnvolle Folgenutzung (Klimaschutz).

- Windkraftanlagen
=> vorbehaltlich artenschutzrechtlicher Prüfung gut vorstellbar
- Biogas
=> vorstellbar, jedoch politisch derzeit recht unsicher

- Solarenergie
=> auf Freiflächen/Boden unerwünscht; auf Gebäuden vorstellbar

Sonstiges

Die ULB geht für die vorhandene Feuerungsanlage nach Abzug der Briten von einer Stilllegung aus. Eine Nutzungsaufrechterhaltung würde die Anpassung an den heutigen Stand der Technik (Modernisierungsbedarf) erfordern. Außerdem müsste die Investition in die Anlage so bemessen werden, dass angenommene Bedarfe zu berücksichtigen wären, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht mit hinreichender Sicherheit abzuschätzen sind. Es ist fraglich, ob die Anlage bei einer zivilen Folgenutzung genehmigungsfähig ist.

Kompensationsmaßnahmen

Es gibt stadt-eigene Kompensationsbedarfe, die ideal auf dem JHQ-Gelände umgesetzt werden könnten. Damit könnte der zunehmende Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Mönchengladbacher Stadtgebiet gestoppt werden, die für Kompensationsmaßnahmen in der Vergangenheit in Anspruch genommen wurden.

Erste Maßnahmen sollten sinnvollerweise im Westen des Areals realisiert werden, um das vorhandene FFH-Gebiet zu arrondieren.

Schutzstatus Areal

Für das JHQ gilt eine alte SchutzgebietsVO. Diese wird im Rahmen von Untersuchungen durch eine städtische Mitarbeiterin vor Ort auf ihre Aktualität hin überprüft, d.h. es wird geprüft, ob nach der alten SchutzgebietsVO unter Schutz stehende Flächen auch zukünftig im Landschaftsplan unter Schutz gestellt werden sollen und ob weitere bis dato noch nicht unter Schutz gestellte Bereiche einen Schutzstatus erhalten sollen. Nach Abschluss der Arbeiten sollen die neuen Erkenntnisse in Form von Schutzgebietskennzeichnungen in den Landschaftsplan aufgenommen werden. Derzeit ist das JHQ-Areal aufgrund der militärischen Nutzung "ein weißer Fleck" im Landschaftsplan.

Das im Zuge der weiteren Konkretisierungen und Beratungen bei der Stadt schließlich favorisierte Nachnutzungskonzept muss in der Folge auf der städtischen Flächennutzungsplan- und Landschaftsplanebene in förmlichen Planungsverfahren umgesetzt werden. Solange der Landschaftsplan für das Gebiet keine Neuausweisungen vornimmt, bleibt die alte Landschaftsschutzgebietsverordnung von 1970 in Kraft. Für das in diesem Fall erforderliche Landschaftsplan-Änderungsverfahren ist mit allen Vorbereitungen eine Dauer von mehreren Jahren zu veranschlagen.

WKA

Die Nutzung des Areals zu Windkraftzwecken wird nicht nur von Landesseite, sondern auch von der Stadt Mönchengladbach explizit gewünscht.

5.4 EXPERTENGESPRÄCHE

Im Rahmen der diesjährigen Projektbearbeitung wurden dem Bundesforst, der Bezirksvertretung West und dem städtischen Versorgungsunternehmen NEW die jeweiligen Sachstände der Grobkonzepte vorgestellt. Damit verbunden wurde eine Abfrage zur Einschätzung des Marktes der einzelnen Nutzungssegmente. Die jeweiligen Ergebnisse und Gesprächsinhalte lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Bezirksvertretung West

Anlass des Gespräches war die Eruiierung der Nachfragesituation zu landwirtschaftlichen Nutzflächen rund um Rheindahlen. Im Rahmen der Perspektivenwerkstatt zur zivilen Nachnutzung des JHQ wurde unter Anderem landwirtschaftliche Nachnutzung genannt. Diese Nutzung wurde dementsprechend als eine Option zum Bestandteil der Entwurfskonzepte. Im Allgemeinen kann die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen als stetig steigend bezeichnet werden. Die Bezirksvertretung bestätigt aus ihrer Beobachtung und durchgeführten Gesprächen heraus, dass die Nachfrage nach Pachtflächen steigt.

Bedingt durch die Betriebsstrukturen, die inzwischen Spezialisierungen der Produktionsrichtungen bedingen, steigt die Fluktuation des Austausches von Flächen zwischen den Landwirten, um zu einseitige Fruchtfolgen zu vermeiden. So gibt es bekannte Beispiele von wachsenden Betrieben, die sich auf Kartoffel- oder Gemüsebau spezialisiert haben und die ständig neue Anbau- oder zumindest Tauschflächen suchen. Ein Landwirt habe bereits persönlich sein konkretes Interesse an Flächen im Umfeld des JHQ mitgeteilt.

Aus anderen, beispielsweise gewerblichen Bereichen, sei der Bezirksvertretung hingegen zurzeit keine Anfrage bekannt, wobei diese selten dort, sondern eher direkt bei der städtischen Wirtschaftsförderung eingehen.

Die Bezirksvertretung äußerte sich außerdem dahingehend, dass sie sich eine Kombination der Nachnutzung mit Betrieben der Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte gut vorstellen könnte. Als Beispiel größerer Betriebe dieser Art sind in Mönchengladbach die Betriebe Böhmer (Kartoffeln) und Lehmann (Naturprodukte) sowie Brocker in Willich-Niederheid (Möhren) aufgezählt worden. Insofern wird eine eventuelle Kontaktaufnahme mit Unternehmen dieser Branche für sinnvoll erachtet.

Die Entfernung zur Autobahn hält die Bezirksvertretung entgegen der Ergebnisse der Perspektivenwerkstatt ebenso wie drohende Ortsdurchfahrten der Lieferverkehre für nicht so problematisch.

Die Kombination einer Nachnutzung, gleich welcher Art, mit Windkraft wird nach wie vor als sinnvoll erachtet. Dazu wird die Information ergänzt, dass es gegen zwei von der NEW geplante Windkraftanlagen im Süden Rheindahlens bereits Widerstände in der Bevölkerung gibt. Windkraft auf

den Konversionsflächen zu platzieren würde nach Auffassung der Bezirksvertretung auf eine größere Akzeptanz stoßen und damit politisch eher durchsetzbar sein.

NEW

Der aktuelle Sachstand der Konzeptüberlegungen für das JHQ wurde Vertretern der NEW vorgestellt und gemeinsam diskutiert.

Windkraftanlagen in Naturschutzgebieten (NSG)

NEW hält eine Realisierung von WKAs in NSG für unrealistisch. Die gewünschte Realisierung von WKAs auf dem Konversionsstandort JHQ sollte nicht durch eine NSG-Ausweisung erschwert bzw. unmöglich gemacht werden. Die gewählten Abstände (Windkraftanlagen untereinander, zum FFH-Gebiet, zur Wohnnutzung und zum Wald) der dargestellten Windkraftanlagen werden von NEW bestätigt und als sinnvoll erachtet.

Geothermie

Eine hydrothermale Nutzung könnte sich u.U. als wirtschaftlich tragfähig darstellen, wenn sich ein Abnehmer für die erzeugte Wärme direkt am Produktionsstandort befindet.

Die Tiefengeothermie wird als unrealistisch eingeschätzt, da kein Kreditinstitut die sehr hohen Vorlaufkosten (mehrere MIO €), die für aufwendige Bohrungen benötigt würden, finanziert.

Solar- und Windenergienutzung

Für das JHQ hat die NEW AG eigene Studien in Auftrag gegeben. Die Studien kommen zu dem Ergebnis, dass auf dem Areal ein Potential für 3-5 WKAs besteht (3-3,5 MW-Klasse, Anlagengesamthöhe rd. 180 m). Aus dem Artenschutz heraus können sich Einschränkungen für eine WKA-Nutzung ergeben. Genaue und belastbare Erkenntnisse (insbesondere Avifauna und Fledermäuse) liegen bisher nicht vor.

Die gewonnene Energie aus den 5 WKAs kann problemlos in das vorhandene Netz eingespeist werden, d.h. es besteht kein Verwertungsproblem. Die Energie muss nicht zwingend vor Ort verbraucht werden.

NEW hat großes Interesse an der Realisierung von WKAs in den Freibereichen östlich des Military Hospital. Hier könnten der Studie zur Folge bis zu 5 WKA (2,3 MW) realisiert werden, auf dem Lazarettgelände weitere max. 5 gleichdimensionierte Anlagen. Dies ist jedoch erst nach der vollständigen Aufgabe der Nutzungen auf dem Hospitalareal möglich (700 m-Abstände laut Angabe der NEW).

WKAs sind derzeit eindeutig wirtschaftlicher als PV-Anlagen. Dies kann sich jedoch bei geänderten Förderkulissen, z.B. einer Kürzung der Förderungen für WKAs, ändern. Je nach konkreter Standorteigenschaft kann sich eine PV-Großanlage auch heute noch rechnen. Bei der weiteren

Planung, insbesondere auf Regionalplanungsebene, sollte der NEW zur Folge für regenerative Energien allgemein Raum geschaffen werden. Eine reine Konzentration auf WKAs wird langfristig als nicht nachhaltig eingeschätzt.

Trinkwassergewinnung

Die NEW AG hat großes Interesse daran, nach Abzug der Briten die Trinkwassergewinnung auf dem Areal fortzuführen. Grund hierfür ist die hohe Wasserqualität. Die NEW wird zu gegebener Zeit einen entsprechenden Antrag zur Wassergewinnung beim RP stellen. Das Fördervolumen beträgt derzeit rd. 350.000 bis 400.000 m³, die NEW kann sich zukünftig 1 MIO m³ vorstellen. Durch die gewünschte Wassergewinnung ergeben sich aufgrund der örtlichen Geologie lt. NEW keine Wasserspiegelsenkungen im Bereich des Mühlen- und Knippertzbaches.

Biogasanlage

Das Thema Biogasanlage ist nach Einschätzung der NEW in MG auf Jahre hin politisch kaum vermittelbar, weil es in der jüngeren Vergangenheit einen Antrag für eine Anlage im Umfeld des Stadtteils Wanlo gab, der letztendlich am politischen Widerstand, der durch die sich gegen die Anlage wehrende Bevölkerung stimuliert wurde, scheiterte.

Interessen der NEW

Die NEW bekräftigt ihr großes Interesse an der Realisierung von WKA auf dem Standort JHQ. Aufgrund der langen Vorlaufzeiten vom Erstgespräch bis zur Genehmigungserteilung (2-3 Jahre) hält NEW ein Gespräch mit der BlmA und der Stadt Mönchengladbach / Gemeinde Niederkrüchten für sehr sinnvoll.

In Mönchengladbach würde die NEW WKA selber planen, bauen und betreiben, in Niederkrüchten als Teilnehmer im Stadtwerkeverbund, dem u.a. auch die Re-Energie angehört.

NEW ist bereit, in einem ersten Schritt die notwendigen artenschutzrechtlichen Untersuchungen (Vögel, Fledermäuse) zu beauftragen und zu finanzieren. Dies steht jedoch unter dem Vorbehalt, dass mit der BlmA eine Vereinbarung getroffen wird, dass für den Fall einer Genehmigungserteilung die NEW im JHQ derartige Anlagen auch realisieren kann. Es wird darauf hingewiesen, dass die BlmA dazu verpflichtet ist, die Flächen im Wettbewerb anzubieten.

In Anbetracht der Tatsache, dass Mönchengladbach JHQ Mitte 2013 und Niederkrüchten Flugplatz Mitte 2016 vollständig übergeben werden, sollten Erstgespräche stattfinden, sobald eine gemeinsame Meinung darüber erreicht wurde, in welcher Richtung sich das Areal zukünftig entwickeln soll.

Bundesforst

Die Konzeptüberlegungen wurden dem Bundesforst vorgestellt und anschließend diskutiert. Zu einzelnen Nutzungsvorschlägen, insbesondere im Zusammenhang mit der Möglichkeit der

Realisierung von Kompensationsmaßnahmen auf dem Gelände, sind die Markteinschätzungen abgefragt worden.

Artenschutz

Im JHQ wird eine Vielzahl sogenannter Edge-Bereiche (Übergangszone Wald-Freiraum) vorgefunden. Diese stellen wertvolle Lebens- und Jagdräume besonders für Fledermäuse dar. Im alten Baumbestand sind eine große Anzahl an Brutquartieren vorhanden (Baumhöhlen u.a.). In Bezug auf den Artenschutz sind Fledermäuse und bestimmte Vogelarten (z.B. Schwarz-, Mittelspecht lt. Bundesforst) von besonderer Relevanz im Zusammenhang mit einer Folgenutzung.

Arrondierung Schutzflächen

Insuläre Biotope wie die Schutzgebiete nach alter SchutzgebietsVO gemäß Darstellung des städtischen Fachbereichs Umweltschutz und Entsorgung sollten lt. Bundesforst zugunsten einer Arrondierung größerer zusammenhängender Flächen bevorzugt werden.

Alternative 0

Die Alternative 0 „Zurück zur Natur“ ist für den Bundesforst denkbar, jedoch sollte die konzipierte Freirauminsel großflächig an die umliegenden Freiräume außerhalb des JHQ angeschlossen werden, d.h. es sollte eine Vernetzung der Freiraumstrukturen erfolgen. Dieser Hinweis ist zwischenzeitlich im Entwurfskonzept berücksichtigt worden.

Rückbau zu Wald / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A+E)

Ein umfangreicher Rückbau in Form von A+E-Maßnahmen ist lt. Bundesforst sinnvoll, jedoch nur dann denkbar, wenn die Pflegeerfordernisse (Flächenbereitstellung und Umsetzung von Pflegemaßnahmen) finanziert werden. Ein entsprechendes Ökopunktekonto für den Bundesbedarf o.ä. müsste eingerichtet und vor allem politisch gewollt, dementsprechend durchgesetzt und finanziert werden.

A+E-Maßnahmen sind generell überall denkbar. Der Bundesforst ist Dienstleister für Straßen NRW, d.h. er wäre als Flächeneigentümer bei der Anlage und Pflege von entsprechenden Maßnahmen zuständig. Ausgleichsmaßnahmen sind wirtschaftlich betrachtet interessant, da Bundesmittel fließen.

Umnutzung Wald in Landwirtschaft

Die Umwandlung von Wald in landwirtschaftlich genutzte Flächen wird vom Bundesforst als unrealistisch eingeschätzt, da hier die relevanten Naturschutzbehörden aller Voraussicht nach nicht zustimmen werden. Außerdem wird der wirtschaftliche Nutzen von Ausgleichsmaßnahmen höher eingeschätzt als landwirtschaftliche Nutzung. Hier wäre eventuell eine gezielte Beweidung der Offenlandbereiche durch z.B. Schafe denkbar.

Forstwirtschaft, Nadelwaldmonostrukturen

Nadelwaldmonostrukturen sind für die Forstwirtschaft wirtschaftlich betrachtet tendenziell uninteressant und werden aus ökologischer Sicht nicht als hochwertig eingestuft.

Windkraftanlagen

Diese sind für den Bundesforst gut vorstellbar, im Zusammenhang mit A+E-Maßnahmen oder Laub-/Mischwaldstrukturen sind diese gar nicht bis schwer kombinierbar.

A+E-Maßnahmen in Kombination mit Freizeit + Erholung

Diese Kombination ist sehr gut vorstellbar, jedoch ist das Thema Verkehrssicherung nach Landesforstgesetz von Belang (Stichwort: Betreten des Waldes auf eigene Gefahr).

Varianten Grobkonzept

Von den entwickelten Alternativen/Varianten mit einer baulichen Folgenutzung werden die Konzepte mit intensiv genutzten Inseln im Osten des Areals, insbesondere Alternative 1 – Variante 2, bevorzugt. Dies hängt vor allem mit den FFH-Bereichen im Westen des Geländes zusammen, deren Randbereiche, den Vorstellungen des Bundesforstes nach zum Areal hin mit zusätzlichen Pufferzonen versehen werden sollten. Daher wird eine Entwicklung von Nutzungsinselfn im Osten des Areals denen im Westen eindeutig vorgezogen.

Die Umwandlung baulich genutzter Bereiche in Wald/A+E-Maßnahmen wird vom Bundesforst als sinnvoll erachtet, jedoch werden die Beseitigungskosten von Gebäuden nicht als Ausgleichsmaßnahmen finanziert. Lediglich der Abriss und die Entsorgung von Bodenplatten, Straßen und Fundamenten, d.h. entsiegelungsrelevante Maßnahmen, können als Investition in Ausgleichsmaßnahmen von Seiten des Eingriffsverursachers finanziert werden. Für einen möglicherweise durchzuführenden Abriss des „Big House“ würden sehr hohe Kosten bei der BImA verbleiben. Als Beispiel wird die Renaturierung der Kaserne Altenrath in Troisdorf (Wahner Heide) angeführt.

5.5 ZEIT- UND MASSNAHMENPLANUNG

Der eigentliche Umsetzungsprozess kann erst nach vollständigem Abzug der Briten 2014 erfolgen. Bis dahin sind umfangreiche Vorarbeiten zu leisten, die zum Teil parallel abzuwickeln sind, da sie sich ergänzen bzw. teilweise bedingen. Mit der Einrichtung der „Projektgruppe“, sowie nach Unterzeichnung einer Konsensvereinbarung, einer Lenkungsgruppe ist eine wesentliche Voraussetzung für die Erbringung der Vorarbeiten geschaffen. Es wird für erforderlich gehalten, an den Sitzungen der Lenkungs- bzw. Projektgruppe auch regionale Akteure und Vertreter zuständiger Ministerien oder anderer am Planungsprozess beteiligter Stellen des Landes (z.B. Bez.reg., LANUV, etc.) zu beteiligen.

Auf Basis des jetzigen Erkenntnisstandes sind zukünftig folgende notwendige Maßnahmen / Arbeitsschritte durchzuführen:

- Verbindliche Weiterführung der **Aufbau- und Ablauforganisation** auf Basis dieses Berichtes
- Vereinbarung eines Sitzungskalenders mit verbindlichen Terminen und Teilnehmerstrukturen
- Entwidmungsverfahren / Entbehrlichkeitsprüfung durch das Bundesministerium für Verteidigung
- **Fortschreibung Termin – / Kostenpläne / Aktualisierung Förderprogramme**
- Prüfung Potentialflächen für Windkraft und Solarenergie
- Weitere Konkretisierung der von **Nutzungsmöglichkeiten**
- Definition sinnvoller **Entwicklungsabschnitte**
- Ermittlung von Kompensationsbedarfen und möglicherweise Realisierung im Westen des Areals
- Prüfung der Umwandlung baulich genutzter Bereiche in Wald bzw. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Prüfung der Fortführung der Trinkwassergewinnung auf dem Gelände
- Erarbeitung eines **Bewirtschaftungskonzeptes**, insbesondere unter dem Aspekt Verkehrssicherung und Vermeidung von Schäden durch Vandalismus.
- Erarbeitung eines Zwischennutzungskonzeptes
- Vorbereitung eines **Vermarktungskonzeptes** / ggf. Bedarfsanalyse Gewerbe.

5.6 . AUSBLICK AUF WEITERE UNTERSUCHUNGSSCHRITTE

Die Auswertung des Werkstattprozesses 2011 enthielt Vertiefungsthemen, die in 2012 mit dem aktuellen Auftrag „Definition einer räumlichen Grobstruktur, Prozess- und Projektmanagement“ bearbeitet wurden.

Da bereits zum Jahreswechsel 2013/2014 der vollständige Abzug der BFG aus dem JHQ abgeschlossen sein soll, müssen die Eckpfeiler der Konversion im Jahre 2013 gesetzt sein. Dazu gehören.

- die planerische Absicherung eines neuen, abgestimmten und fixierten Nutzungskonzepts,
- die partnerschaftliche Organisation des Übergabeprozesses bei der Standortschließung zwischen Eigentümer, BFG und Stadt,
- die Festlegung auf ein Organisations- und Trägerschaftskonzeptes zur Realisierung der Konversion.

Verständigung auf eine abschließende Entwicklungsvariante

Die Konkretisierung der Ergebnisse der Perspektivenwerkstatt wurde durch Erarbeitung erster räumlich definierter Nachnutzungskonzepte in Form von Alternativen / Varianten und deren Abstimmung mit den Prozessbeteiligten umgesetzt. Die Konzepte mussten hierbei insbesondere die umfangreichen Belange des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes berücksichtigen, die den vorliegenden Erkenntnissen und sich daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen für das Areal und seine Nachbarschaft Rechnung tragen.

Während eine Reihe von Nachnutzungsvorstellungen von allen Prozessbeteiligten gleichermaßen gewünscht ist, z.B. die Windkraftnutzung und die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen, ist in den folgenden Arbeitsschritten eine Verständigung darüber anzustreben, ob eine „intensiv genutzte Insel“ im Osten des Areals zum Bestandteil der weiteren Planungsschritte werden soll. Daher ist eine Entscheidung zwischen den Varianten der Alternative 0 und der im Zusammenhang mit einer baulichen Folgenutzung favorisierten Alternative 1 / Variante 2 herbeizuführen und in den weiteren Abstimmungsprozess mit einzubringen.

Konkretisierung des Grobkonzepts - Fachuntersuchungen

Zur Verdichtung des Nachnutzungskonzeptes und dessen Umsetzung müssen die zu berücksichtigenden Erkenntnisse aus dem **Natur- und Artenschutz** sowie weitere erforderliche Untersuchungen (Z.B. Vögel, Fledermäuse), die beispielsweise von besonderer Relevanz für eine Windkraftnutzung sind, festgelegt werden. Im Fokus stehen dabei insbesondere diejenigen Arbeits- und Untersuchungsschritte, die bereits vor Abzug der Briten durchzuführen sind.

Frühzeitig angegangen werden kann dabei ein Maßnahmenplan für die Kompensation, der sowohl Kompensationsmaßnahmen als auch Entwicklungsabschnitte darstellt. Darin enthaltene Schwerpunktthemen sind die Arrondierung des FFH-Gebietes im Süden und Westen des JHQ sowie die ökologisch-räumliche Anbindung des Plangebietes an den Hardter Wald.

Weiter profiliert werden müssen Art und räumliche Ausdehnung potentieller **Freizeit- und Erholungsnutzungen**. Die Wechselwirkungen von Tourismus und Besucherverkehr mit den Schutzerfordernissen von Flora und Fauna sind in die o.g. Fachuntersuchungen einzubringen.

Im Zuge der Festlegung eines abschließenden Nachnutzungskonzepts müssen auch Lösungen für eine siedlungs- und landschaftsverträgliche **Verkehrerschließung** entwickelt werden. Bei der Binnenerschließung wird speziell die Weiternutzung bestehender Verkehrsflächen in Hinblick auf Wirtschaftlichkeit und Funktionalität zu prüfen sein.

Planungsrechtliche Sicherung der Konversion

Auf Grundlage eines festgelegten Nachnutzungskonzepts kann vom Rat der Stadt Mönchengladbach ein Aufstellungsbeschluss für die verbindliche **Bauleitplanung** gefasst werden. Parallel dazu sind die notwendigen Verfahren der Flächennutzungsplanänderung einzuleiten. Beide Schritte sollten bereits 2013 – also noch während der militärischen Nutzung – getan werden; die Rechtskraft eines neuen Bebauungsplans kann erst dann eintreten, wenn die die militärische Entwidmung durch eine entsprechende Entbehrlichkeitserklärung des Bundesministers für Verteidigung vorliegt.

Begleitend sind die Nutzungsvorstellungen, soweit für den **Regionalplan** von Darstellungsrelevanz, verzugsfrei in den Fortschreibungsprozess der Regionalplanung einzubringen.

Abstimmung und Steuerung des Übergabeprozesses

Der Abzug der britischen Streitkräfte ist zum Zeitpunkt der Berichtsfassung in vollem Gange. Der Prozess der Standortaufgabe und der damit verbundenen Stilllegung von technischen und organisatorischen Strukturen muss zwischen den Stellen der Stadt Mönchengladbach, der BImA und der BFG abgestimmt werden. Im Rahmen des Übergabeprozesses sind zu regeln:

- die Gewährleistung der Ver- und Entsorgung von Nutzungen außerhalb des JHQ, die bisher durch Netze des JHQ bedient wurden. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass vor Abschaltung der Ver- und Versorgungsstrukturen des JHQ neue Strukturen für externe Objekte gesichert werden;
- daraus ergibt sich die notwendige Festlegung von Infrastrukturen, die von der Stadt Mönchengladbach oder den ihr angeschlossenen Gesellschaften übernommen werden bzw. zur Vermeidung von Ver- oder Versorgungslücken geschaffen werden müssen;
- die Sicherung des Geländes nach Einstellung des Sicherheitsdienstes der BFG. In Anbetracht der Größe des Areals muss eine Komplettsicherung als unrealistisch angesehen werden; zu regeln sind aber Art und Umfang von Sicherungsmaßnahmen des Eigentümers, die mit zumutbarem Aufwand die Ordnungsansprüche der Stadt erfüllen,
- Prüfung von entwicklungskonformen Zwischennutzungen. Im Vordergrund steht dabei eine zwischen dem Eigentümer und der Stadt Mönchengladbach abgestimmte Formulierung von Vermietungskonditionen, bei der ungewollte Bestandsansprüche ausgeschlossen bleiben.

Durch den nach vorne gerückten Zeitpunkt der Standortaufgabe durch die BFG entsteht sowohl für den Eigentümer als auch für die Stadt Mönchengladbach ein erhöhter Druck, für die Konversion des JHQ ein **Organisations- und Trägerschaftskonzept** zu entwickeln, das möglichst nahtlos an die Standortübergabe anschließt. Im besonderen Blickpunkt steht dabei die Frage der Eigentumsübernahme der geplanten Freiraumbereiche sowie die Sicherung der dauerhaften Pflege und Instandhaltung der angestrebten hohen ökologischen Qualitäten. Zur Unterstützung der Entscheidungs- und Steuerungsfähigkeit der Stadt Mönchengladbach bei den Aushandlungen mit dem Eigentümer bleibt ein kontinuierliches und intensives Projektmanagement sinnvoll, das die komplexen Abstimmungs- und Entscheidungsvorgänge transparent gestaltet, die Zielverfolgung überprüft und den Informationsfluss sichert.

Zu den inhaltlichen Aufgaben des Projektmanagements gehören:

- Fortführung der Projektgruppe Stadt – Eigentümer mit dem Ziel, ein gemeinsam getragenes Organisations- und Entwicklungskonzept auf Basis einer Konversionsvereinbarung einzuleiten (unter Hinzuziehung der British Forces Germany - BFG);
- die Einrichtung einer Fachgruppe „Natur, Landschaft und Artenschutz“, um die komplexen Entscheidungs-, Abstimmungs- und Informationsstrukturen operationalisiert in die Projektstruktur zu integrieren;
- die Abstimmung der weiter zu detaillierenden Konzepte und Planungen mit der Regional- und Landesplanung;
- der Einstieg in die Kosten- und Ertragskalkulation. Hierbei sind vor dem Hintergrund einer zeitlich gestaffelten Umsetzung (Bauabschnitte) die Zeit- / Maßnahmenplanung der Konversion mit einer zugeordneten Kosten- und Ertragsübersicht zu kombinieren.
- die Förderungsakquisition auf den unterschiedlichen Ebenen der Landes – und Bundesförderung sowie die Prüfung der Anwendbarkeit von EU-Förderprogrammen insbesondere im Wirkungsbereich von grenzüberschreitend wirkenden Projekten.

ANLAGENVERZEICHNIS

6. ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1	Protokolle Projektgruppensitzungen
Anlage 2	Protokolle Abstimmung ULB
Anlage 3	Protokoll Abstimmung Bezirksregierung Düsseldorf
Anlage 4	Projektbeteiligtenliste
Anlage 5	Erhaltungs- und Entwicklungsziele, ULB
Anlage 6	Erhaltungs- und Entwicklungsziele mit Darstellung der Tabuzonen für Windkraftanlagen, ULB
Anlage 7	Fundorte Artenvorkommen
Anlage 8	Erhaltungs- und Entwicklungsziele mit vorhandenen Schutzgebieten, ULB
Anlage 9	Erhaltungs- und Entwicklungsziele mit Darstellung des Rheindahlener Sprungs, ULB
Anlage 10	Autobahnanbindung
Anlage 11	Biotopvernetzung
Anlage 12	Grobkonzept Alternative 0 Variante 1
Anlage 13	Grobkonzept Alternative 0 Variante 2
Anlage 14	Grobkonzept Alternative 1 Variante 1
Anlage 15	Grobkonzept Alternative 1 Variante 2
Anlage 16	Grobkonzept Alternative 2
Anlage 17	Windkraft im Hospitalbereich
Anlage 18	Weißer Ritter